



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA LOS ANDES GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. Y [REDACTED]
Avenida Gonzalitos, Número 197, Colonia Los Leones,
Monterrey, Nuevo León.
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-014/2024 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 30-treinta días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro. -----

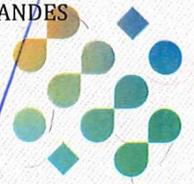
V I S T O . - El expediente administrativo S-014/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. [REDACTED] por sus propios derechos y en nombre y representación de la persona moral denominada LOS ANDES GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V. en carácter de copropietarios; respecto de la **Fusión de los predios** identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de **600.78 metros cuadrados** y [REDACTED] on superficie de **399.04 metros cuadrados**, ambos ubicados frente a la Avenida Gonzalitos y predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **499.91 metros cuadrados**, ubicado frente a la calle [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- En fecha 08-ocho de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, el solicitante presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de **600.78 metros cuadrados** v [REDACTED] con superficie de **399.04 metros cuadrados**, ambos ubicados frente a la [REDACTED] con superficie de **499.91 metros cuadrados**, ubicado frente a la calle [REDACTED] para formar **1-un lote con superficie total de 1,499.73 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-014/2024**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. [REDACTED] por sus propios derechos y en nombre y representación de la persona moral denominada LOS ANDES GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V. (copropietarios).
2. Acredita el interés jurídico mediante los siguientes documentales:
 - Copia simple de la escritura pública número 1,206-mil doscientos seis, de fecha 3-tres de octubre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Severiano Leal Gutiérrez, Notario Público Titular número 91, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compraventa de Inmueble, compareciendo la empresa LOS ANDES GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V., como "La parte Compradora" de una porción que forma parte del [REDACTED] con una superficie de 600.78 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Lo anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] de fecha 12-doce de agosto de 2019-dos mil diecinueve. Lo anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
 - Copia simple de la escritura pública número 2,421-dos mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 28-veintiocho de junio del año 2019-dos mil diecinueve, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Carlos Severiano Leal Gutiérrez, Notario Público Titular número 91, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compraventa de Inmueble, compareciendo la empresa LOS ANDES



GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V., como "La parte Compradora" de una porción que forma parte del [REDACTED] con una superficie de 399.04 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Lo anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED]

- Copia simple de la escritura pública número 25,277-veinticinco mil doscientos setenta y siete, de fecha 16-dieciséis de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular número 23, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, compareciendo el señor [REDACTED] como "La parte Compradora" de la [REDACTED] con una superficie de 499.91 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Lo anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
- Presenta copia simple del Convenio de Copropiedad, en el cual comparecen el [REDACTED] por sus propios derechos y por la otra parte la sociedad denominada LOS ANDES GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V., en el cual convienen en establecer la copropiedad de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de **600.78 metros cuadrados**, [REDACTED] con superficie de **399.04 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **499.91 metros cuadrados**, quedando en participación el señor [REDACTED] con el 34% y la persona moral denominada LOS ANDES GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V. con el 66% de los derechos de propiedad; escrito ratificado en fecha 23-veintitrés de enero del 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Carlos Severiano Leal Gutiérrez, Notario Público Titular número 91, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el acta fuera de protocolo número 091/39,459/24; lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- 3. Acredita la existencia y subsistencia legal de la persona moral denominada LOS ANDES GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V. y la personalidad jurídica del C. [REDACTED] mediante copia simple de la escritura pública número 2,333-dos mil trescientos treinta y tres, de fecha 25-veinticinco de enero del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativa a la constitución de una sociedad Anónima de Capital Variable, denominada LOS ANDES GRUPO INMOBILIARIO, seguida con las abreviaturas S.A. de C.V., misma en la cual se designa al C. [REDACTED] como Administrador Único y Apoderado General, donde se le confieren diversos poderes entre los cuales son Poder para actos de Administración, Poder de Dominio, entre otros. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]
- 4. Certificados de libertad de Gravámenes:
 - Original del **Certificado** de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficies de **600.78 m2**, expedido en fecha 05-cinco de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio **26648787/2023**, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **LOS ANDES GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V.**, [REDACTED]
 - Original del **Certificado** de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficies de **399.04 m2**, expedido en fecha 05-cinco de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio **26648788/2023**, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **LOS ANDES GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V.**, bajo el número [REDACTED] de fecha 12-doce de agosto de 2019-dos mil diecinueve.

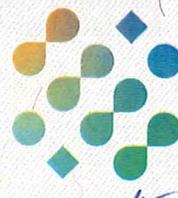


- Original del **Certificado** de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficies de **499.91 m2**, expedido en fecha 05-cinco de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio **26648789/2023**, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED]
- 5. Copias de los **alineamientos viales** de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 12-doce de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, relativo a los expedientes administrativos PT-ALVI 000820/23, PT-ALVI 000821/23 y PT-ALVI 000822/23.
- 6. **Plano** que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicita, respecto de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de **600.78 metros cuadrados, 70) 25-121-023**, con superficie de **399.04 metros cuadrados** y [REDACTED], con superficie de **499.91 metros cuadrados**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
- 7. Comprobantes de Impuesto Predial
 - Copia simple de recibo de Pago de Impuesto Predial con número de folio 353F-936 de fecha 10-diez de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, con el cual acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
 - Copia simple de recibo de Pago de Impuesto Predial con número de folio 353F-940 de fecha 10-diez de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, con el cual acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
 - Copia simple de recibo de Pago de Impuesto Predial con número de folio 353F-937 de fecha 10-diez de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, con el cual acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
- 8. 08-ocho **fotografías** que muestran la situación actual de los referidos predios.
- 9. **Carta Motivo: Que el promovente anexo escrito en fecha 08-ocho de febrero de 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "... por motivos de protocolizar la formación de una sola propiedad amplia a mi nombre considerando que, dos de estos lotes pertenecen a una razón social la cual yo represento y, por otro lado, el tercer lote me pertenece a mi persona física, formalizándolo con un convenio de copropiedad anexo al expediente."**
- 10. 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 XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 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.



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. Domicilio.
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: 02087/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-014/2024

Asunto: Fusión

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 Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado en el **Plano de Densidades D-6 Densidad Media de hasta 56 viviendas por hectárea**, de conformidad con en el cuadro No 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y 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 expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de **600.78 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **399.04 metros cuadrados**, ambos ubicados frente a la Avenida Gonzalitos y predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **499.91 metros cuadrados**, ubicado frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **317000033296**, de fecha 12-doce de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, 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, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción 1 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 identificados con los números de expedientes catastrales **70)** [REDACTED] con superficie de **600.78 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **399.04 metros cuadrados**, ambos ubicados frente a la Avenida Gonzalitos y predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **499.91 metros cuadrados**, ubicado frente a la [REDACTED] para formar **1-un lote con superficie total de 1,499.73 metros cuadrados**, con [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 12-doce de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, en los expedientes PT-ALVI 000820/23 y PT-ALVI 000822/23, se indicaron que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] respetar sección vial de 57.00 mts; 28.50 mts de eje de avenida hacia su propiedad. **Sí** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio; y en el expediente PT-ALVI 000821/23, se indica que para la [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, 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 al interesado, 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."



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.

CUARTO: 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.

CUARTO: 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. Así lo acuerda y firma la C. Lic. Tania Virginia Neri Borjas, Encargada del Despacho de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON.

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

BRCC/MCRR/LEMR

Siendo las 10:35 horas del día 05-cinco del mes de Junio 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 [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. María Guadalupe Reyes Ramos

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [redacted]

FIRMA: [redacted]

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.

