



Oficio: 2534/SEDUSO/2024  
Expediente número S-035/2024  
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMTCR2, S.A. DE CV. DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES. AVENIDA COLÓN No. 1206, CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Presentes.-

Dentro del Expediente Administrativo número S-035/2024, 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 25-veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro. VISTO.- El expediente administrativo número S-035/2024, formado con motivo de la solicitud ingresada en fecha 08-ocho de abril de 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. Nicolás José Rodríguez Calderón apoderado legal de la persona moral denominada INMTCR2, S.A. DE C.V., propietaria, respecto de la Fusión del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 03-007-001, con superficie de 1,561.14 metros cuadrados con el diverso predio con expediente catastral número 70) 03-007-09 con superficie de 562.13 metros cuadrados, ubicados con frente a la Avenida Colón y a la calle Serafín Peña en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- La parte solicitante en fecha 08-ocho de abril 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 70) 03-007-001, con superficie de 1,561.14 metros cuadrados con el diverso predio con expediente catastral número 70) 03-007-09 con superficie de 562.13 metros cuadrados, ubicados con frente a la Avenida Colón y a la calle Serafín Peña en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, 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 el artículo 306 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el correlativo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en virtud de que los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el apoderado legal de la persona moral denominada INMTCR2, S.A. DE C.V. (propietaria).
2. Escritura Pública número 3,233-tres mil doscientos treinta y tres, de fecha 14-catorce de marzo de 2022- dos mil veintidós, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Gabriel Alfonso Bolaños Cacho Martínez, Notario Público número 127, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a Un Contrato de Compraventa de Bien Inmueble. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3680, Volumen 312, Libro 148, Sección: Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 13-trece de abril de 2022- dos mil veintidós.
3. ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 127/30,786/23, a los 02-dos días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Gabriel Alfonso Bolaños Cacho Martínez, Notario Público Titular número 127, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a Rectificación de Medidas levantada a solicitud del Ingeniero señor Nicolás José Rodríguez Calderón en representación de INMTCR2, S.A. de C.V., comparece y manifiesta que RATIFICA el contenido del Escrito que antecede. El anterior documento se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 7925, volumen 129, libro 159, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 04-cuatro de diciembre de 2023-dos mil veintitrés.



4. ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 127/30,787/23, a los 02-dos días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Gabriel Alfonso Bolaños Cacho Martínez, Notario Público Titular número 127, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a Rectificación de Medidas levantada a solicitud del Ingeniero señor Nicolás José Rodríguez Calderón en representación de INMTCR2, S.A. de C.V., comparece y manifiesta que RATIFICA el contenido del Escrito que antecede. El anterior documento se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 387, volumen 131, libro 8, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de enero de 2024-dos mil veinticuatro.

5. Original del certificado de libertad de gravámenes respecto de los lotes de terreno marcados con los números 01-uno, y 09-nueve, de la manzana número 07-siete, de Avenida Colón en la zona Centro de Monterrey, Nuevo León, de los cuales se indica: "NO REPORTA EN SU MARGEN CONSTANCIA ALGUNA VIGENTE DE QUE SE ENCUENTRE GRAVADA CON FIDEICOMISO, EMBARGO, HIPOTECA, FIANZA, NI DE ALGÚN OTRO MODO...".

6. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, con relación al predio con expediente 70) 03-007-001, con superficie de 1,561.14 metros cuadrados con el diverso predio con expediente catastral número 70) 03-007-009 con superficie de 562.13 metros cuadrados, ubicados con frente a la Avenida Colón y a la calle Serafín Peña en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.

7. Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 01-uno de agosto de 2023-dos mil veintitrés para los expedientes PT-ALVI 000486/23 y PT-ALVI 000487/23, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la avenida Colón y la calle Serafín Peña, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina. Sí se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

8. Que el promovente acompaña escrito en fecha 08-ocho de abril de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al presente expediente administrativo, manifestando lo siguiente: "...esto para el posterior trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación."

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 conforme a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, y de acuerdo con lo establecido por el Plano de Densidades del referido Plan, los lotes objeto del trámite de fusión, están ubicados en una zona clasificada con una Densidad 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 Uso de Suelo del municipio de Monterrey.



Oficio: 2534/SEDUSO/2024  
Expediente número S-035/2024  
Asunto: Fusión

III. 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,

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 el predio identificado con el número de expediente catastral **70) 03-007-001** con superficie de **1,561.14 m<sup>2</sup>** y del predio identificado con el número de expediente catastral **70) 03-007-009** con superficie de **562.13 m<sup>2</sup>** se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **2,123.27 m<sup>2</sup>**; predio con frente a la Avenida Colón y a la Calle Serafín Peña en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L.

VI. Que obra agregado al presente expediente, copia de recibo oficial expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 **70) 03-007-001** con superficie de **1,561.14 m<sup>2</sup>** y del predio identificado con el número de expediente catastral **70) 03-007-009** con superficie de **562.13 m<sup>2</sup>** se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **2,123.27 m<sup>2</sup>**; predio con frente a la Avenida Colón y a la Calle Serafín Peña en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., lo anterior acorde a lo dispuesto por el artículo 229 por 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 antes señalada.

SEGUNDO. De acuerdo al informativo de los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, emitido en fecha 01-uno de agosto de 2023-dos mil veintitrés para los expedientes PT-ALVI 000486/23 y PT-ALVI 000487/23, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la avenida Colón y la calle Serafín Peña, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina. Sí se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda 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 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.

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 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/Brgc/Adls/Cadr

Siendo las 10:17 a. m. horas del día 03-TRES del mes de JULIO 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] <sup>1</sup>, en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED] <sup>2</sup>, Doy fe. -

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: AARON DAVID LOERA SOTO

NOMBRE: [REDACTED] <sup>1</sup>

FIRMA: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED] <sup>3</sup>

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-035/2024
	Fecha de Clasificación	30 de septiembre de 2024
	Área	Dirección para la Integración de Distritos, Centros y sub centros 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 septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	<del> </del>
	Página 4: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. 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.