



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 00780/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-049/2023
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

Al C. [redacted] EN SU CARÁCTER DE USUFRUCTUARIO VITALICIO Y APODERADO LEGAL DE LOS C.C. PROPIETARIOS DE LA NUDA PROPIEDAD

[redacted] Monterrey, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-049/2023 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 16-dieciséis días del mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-049/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de abril del 2023-dos mil veintitrés, presentada por el C. [redacted] en su carácter de usufructuario vitalicio y apoderado legal de los C.C. [redacted] en su carácter de copropietarios de la nuda propiedad, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 356.29 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 173.46 metros cuadrado, que dan frente a la calle [redacted] en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 28-veintiocho de abril del 2023-dos mil veintitrés, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 356.29 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 173.46 metros cuadrado, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **529.75 metros cuadrados**, con frente a la calle [redacted] en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.

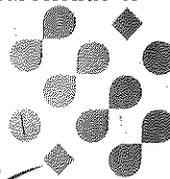
SEGUNDO. - Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. [redacted] en su carácter de usufructuario vitalicio y apoderado legal de los C.C. [redacted] en su carácter de copropietarios de la nuda propiedad.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante los siguientes documentales:

• **Inmueble identificado con el número de expediente catastral [redacted]**

Escritura pública número 12,423-dos mil cuatrocientos veintitrés, de fecha 24-veinticuatro de junio del año 2019-dos mil diecinueve, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Alberto J. Martínez González Notario Público número 31, con ejercicio en este Distrito y residencia en esta Ciudad, relativa al Contrato de Compra Venta Ad Corpus de Bien Inmueble, respecto a la porción de terreno por la [redacted] con una superficie de 378.42 metros cuadrados, en la colonia Bella vista, identificado con el número de expediente catastral [redacted] anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [redacted] de fecha 24-veinticuatro de julio de 2019-dos mil diecinueve.

Copia simple de la escritura pública número 5,529-cinco mil quinientos veintinueve, de fecha 17-diecisiete de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve, en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, pasada ante la fe del Lic. Mauricio Alfredo O'reilly Attolini Notario Público número 1, del Distrito Judicial Morelos, relativa al Contrato de Donación, compareciendo el



señor [redacted] como parte "Donante" y por la otra parte los señores [redacted] como "Donataria" respecto a la porción de terreno por la [redacted] en la [redacted] con una superficie de 378.42 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 13-trece de octubre de 2020-dos mil veinte.

Copia simple del escrito de fecha 08-ocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en el cual el señor [redacted] por sus propios derechos como propietario del usufructo vitalicio del inmueble y como apoderado legal de los señores [redacted] estos últimos propietarios de la Nuda Propiedad, solicita se sirva a realizar la Aclaración de Descripción del inmueble identificado con el número de expediente catastral [redacted] (rectificación de Medidas), resultando con una superficie de 356.29 metros cuadrados; escrito ratificado en fecha 11-once de noviembre del 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público número 104, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado bajo el número 104/26,946/2022 del Libro de Actas Fuera de Protocolo y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] de fecha 5-cinco de diciembre de 2022-dos mil veintidós.

• **Inmueble identificado con el número de expediente catastral [redacted]**

Copia simple de la escritura pública número 12,353-doce mil trescientos cincuenta y tres, de fecha 06-seis de junio del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Alberto J. Martínez González, Notario Público número 31, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, respecto al lote de terreno número 84, de la [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted] Lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] de fecha 20-veinte de agosto de 2019-dos mil diecinueve.

Copia simple de la escritura pública número 5,530-cinco mil quinientos treinta, de fecha 17-dieciséis de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve, en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Alfredo O'reilly Attolini, Notario Público número 1, del Distrito Judicial Morelos, relativa al Contrato de Donación, compareciendo el señor [redacted] como parte "Donante" y por la otra parte los señores [redacted] como "Donataria" respecto al lote de terreno número 84, de la [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] de fecha 13-trece de octubre de 2020-dos mil veinte.

Copia simple del escrito de fecha 08-ocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en el cual el señor [redacted] por sus propios derechos como propietario del usufructo vitalicio del inmueble y como apoderado legal de los señores [redacted] estos últimos propietarios de la Nuda Propiedad, solicita se sirva a realizar la Aclaración de Descripción del inmueble identificado con el número de expediente catastral [redacted] (rectificación de Medidas), resultando con una superficie de 173.46 metros cuadrados; escrito ratificado en fecha 11-once de noviembre del 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público número 104, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado bajo el [redacted] de Protocolo y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] de fecha 5-cinco de diciembre de 2022-dos mil veintidós.

3/ **Certificados de Libertad de Gravámenes de los 2 predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted]**

- Presenta Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] expedido en fecha 25-veinticinco de enero de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26041431/2023, cuya



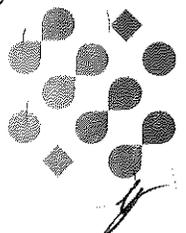
propiedad se encuentran inscrita a favor de [redacted] propietario usufructuario vitalicio y [redacted] propietarios de la nuda propiedad, con los siguientes datos de inscripción: bajo el [redacted] de fecha 24-veinticuatro de julio de 2019-dos mil diecinueve y bajo el [redacted] de fecha 13-trece de octubre de 2020-dos mil veinte, así mismo presenta al margen datos de la Rectificación de Medidas bajo el [redacted] de fecha 5-cinco de diciembre de 2022-dos mil veintidós, en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

- Presenta Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] expedido en fecha 25-veinticinco de enero de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26041441/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [redacted] propietario usufructuario vitalicio y [redacted] propietarios de la nuda propiedad, con los siguientes datos de inscripción: bajo el [redacted] de fecha 20-veinte de agosto de 2019-dos mil diecinueve y bajo [redacted] de fecha 13-trece de octubre de 2020-dos mil veinte, así mismo presenta al margen datos de la Rectificación de Medidas bajo el número [redacted] de fecha 5-cinco de diciembre de 2022-dos mil veintidós, en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo
- 4. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicita, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 356,29 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 173,46 metros cuadrado, para formar 1-un Lote Fusionado con una superficie de 529.75 metros cuadrados, con frente a la calle [redacted] en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 5. Copia simple de los alineamientos viales con números de expedientes administrativos PT-ALVI 000058/23 y PT-ALVI-000060/23 de los lotes identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 356.29 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 173.46 metros cuadrado.
- 6. Presenta copias simples de los Recibos de Pago de Inmueble predial de fecha 30-treinta de enero del año 2023-dos mil veintitrés, referente al lote con expediente catastral [redacted] el cual cuenta con Recibo con número de folio 367D-1750, y referente al lote con expediente catastral [redacted] el cual cuenta con Recibo con número de folio 367D-1759, con lo cual hacen constar que, al momento del ingreso de la solicitud, se encuentran al corriente del Impuesto Predial.
- 7. Carta Motivo. - Que el promovente presentó escrito, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "... con el fin de solicitar tramites subsecuentes ante esta secretaria de Uso de Suelo y demás que se requieran para mi propiedad."
- 8. 04-cuatro fotografías del predio
- 9. 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 los promovente cumplen 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-9 Densidad Media de hasta 95-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] 3 [redacted] con superficie de 356.29 metros cuadrados y [redacted] 3 [redacted] con superficie de 173.46 metros cuadrado, se proponen fusionarse para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **529.75 metros cuadrados**, con frente a la calle [redacted] 2 [redacted] en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000032736**, de fecha 08-ocho de enero del 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 **\$4,357.08 (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 identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] 3 [redacted] con superficie de 356.29 metros cuadrados y [redacted] 3 [redacted] con superficie de 173.46 metros cuadrado, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **529.75 metros cuadrados**, con frente a la calle [redacted] 2 [redacted] en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

SEGUNDO: De acuerdo a los Alineamientos viales emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en 21-veintiuno de febrero de 2023-dos mil veintitrés, con números de expedientes PT-ALVI 000058/23 y PT-ALVI-000060/23, se indicaron que se deberán respetar el siguiente alineamiento: Para la calle [redacted] 2 [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 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 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.

SEXTO: 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 SANCHEZ 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/BMOC/MCRR/LEMR

Siendo las 12:35 horas del día 27-veintisiete del mes de Febrero del año 2024-dos mil veinticuatro compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el Sr. [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:

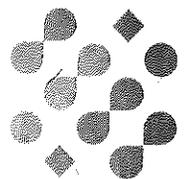
NOMBRE: Arq. María Guadalupe Reyes Ramos

FIRMA:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-049-2023
	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	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	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	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral, 4. Número de inscripción Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral, 4. Número de inscripción Página 3: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral, 4. Número de inscripción Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 5: 1. Nombre, 5. Firma autógrafa, 6. Número de OCR (Credencial de Elector)
	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.