



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL GRUPO SAN BARR, S.A. DE C.V.
DOMICILIO: RIO POTOMAC #530 PA, DEL VALLE, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO
GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
PRESENTE:

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 19-diecinueve días del mes de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro. -----

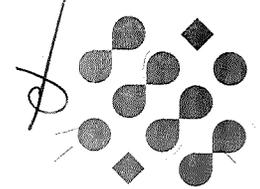
PRIMERO: V I S T O . - El expediente administrativo No. S-086/2024, formado con motivo del escrito presentado el 21-veintiuno de agosto del 2024-dos mil veinticuatro por el C. JOSÉ GERARDO VELA RODRIGUEZ, en su carácter de apoderado legal de la persona moral GRUPO SAN BARR, S.A. DE C.V.; respecto de la Fusión en 01-un lote de los predios con superficies de 4,939.748 m2 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-023, del predio con superficie de 4,820.380 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-024, del predio con superficie de 8,125.117 m2 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-025 m2 y del predio con superficie de 5,302.323 m2 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-026, predio con frente a las Av. Almazán y Miguel Hidalgo y a la calle Bustamante en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 21-veintiuno de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión en un (01) lote, de los predios con superficies de 4,939.748 m2 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-023, del predio con superficie de 4,820.380 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-024, del predio con superficie de 8,125.117 m2 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-025 m2 y del predio con superficie de 5,302.323 m2 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-026, predio con frente a las Av. Almazán y Miguel Hidalgo y a la calle Bustamante en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, en el 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-086/2024.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el apoderado legal José Gerardo Vela Rodríguez, de fecha 21-veintiuno de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.
2. Copia simple de la escritura 3,054-tres mil cincuenta y cuatro, de fecha 09-nueve de junio de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública Número 19, con ejercicio en el primer distrito del Estado, relativo a constitución de la sociedad "CENTRO DE CONTROL INMOBILIARIO DEL NORTE, S.A. DE C.V.". Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y Del Comercio Del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número [REDACTED]
3. Copia de poder notariado, en el cual se le otorga poder general a José Gerardo Vela Rodríguez para representar a Grupo San Barr, S.A. DE C.V., pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, Notario Público Titular Número 24.
4. Copia simple de la credencial de elector de Jorge Humberto Santos Reyna, Paloma Juliana Salas Maldonado, Daniela Patricia Reyes Aguirre, José Gerardo Vela Rodríguez, Rosa Aida Del Bosque González y Diana Laura Rodríguez Peña.



5. Plano del proyecto, en donde los predios con superficies de **4,939.748 m2** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-023**, del predio con superficie de **4,820.380** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-024**, del predio con superficie de **8,125.117 m2** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-025 m2** y del predio con superficie de **5,302.323 m2** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-026**, frente a las Av. Almazán y Miguel Hidalgo y a la calle Bustamante en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
6. Títulos que acrediten las propiedades:
 - Copia simple de la escritura 31,050-treinta y un mil cincuenta, de fecha 21-veintiuno de noviembre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notaria Pública Titular Número 24, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativo al contrato de Compra Venta de Inmueble en el que comparece TEDIBE, S.A. DE C.V., representada por sus representantes legales Roberto Garza Velázquez y Manuel Luis Barragán Morales a quien en lo sucesivo se le denominará "La Parte Vendedora" y la sociedad denominada Grupo San Barr, S.A. DE C.V., representada por sus representantes legales Jorge Humberto Santos Reyna y Samira Barragán Juárez a quien en lo sucesivo se les denominará "La Parte Compradora". Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
 - Copia simple del acta aclaratoria, de fecha 05-cinco de marzo de 2024-dos mil veinticuatro referente a los predios mencionados en Escritura Pública número 31,050, de fecha 21-veintiuno de noviembre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular Número 24, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, bajo el número 2508, volumen 291, libro 101, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2015-dos mil quince, en la cual se menciona que la Dirección de Catastro acordó precedente el identificar bajo el expediente catastral 17-681-025 la finca marcada con el Número 8000-ocho mil y el lote del terreno identificado con el número 2. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 06-seis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27394547/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Grupo San Barr, S.A DE C.V., bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que el lote del terreno con una superficie de 4,939.748 m2 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-023, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2015-dos mil quince, NO registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo.
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 06-seis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27394546/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Grupo San Barr, S.A DE C.V., bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que el lote del terreno con una superficie de 4,820.380 m2 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-024 de fecha 25-veinticinco de marzo de 2015-dos mil quince, NO registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo.
9. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 13-trece de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27410272/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del Grupo San Barr, S.A. DE C.V., bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que el lote del terreno marcado con una superficie de 8,125.117 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-025, de fecha 25-veinticinco de marzo



Nº de Oficio: 03819/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-086/2024

Asunto: Fusión

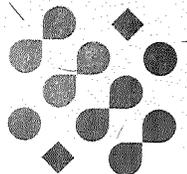
de 2015-dos mil quince, NO registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo.

10. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 13-trece de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, bajo le folio 27410273/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del Grupo San Barr, S.A DE C.V., bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que la finca marcada con una superficie de 5,302.323 e identificado con el número de expediente catastral 17-681-026, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2015-dos mil quince, NO registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo.
11. Conforme a los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 19-diecinueve de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, expedientes PT-ALVI-000164/24 y PT-ALVI-000165/24 y en fecha 10-diez de mayo de 2024-dos mil veinticuatro para los expedientes PT-ALVI-000273/24 y PT-ALVI-000274/24, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Bustamante, respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Hidalgo, respetar la sección vial de 19.00 mts, 9.50 mts de eje de calle hacia ambos lados. Para la Av. Almazán, respetar sección vial de 30.00 mts, 15.00 mts., de eje de avenida hacia ambos lados. Para las calles Bustamante e Hidalgo, respetar ochavo mínimo de 3.00 mts x 3.00 mts en la esquina. Para la calle Hidalgo y la Av. Almazán, respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 mts en la esquina. Sí se prevé la modificación de tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.
12. Escrito motivo el cual el promovente anexó en fecha 21-veintiuno de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "El motivo de la solicitud de fusión de los predios es debido a que se planea en un futuro a desarrollar un proyecto arquitectónico para el cual se facilita que los predios sean uno solo".
13. 11-once fotografías donde muestran la situación actual del predio referido.
14. Copia simple del recibo de pago con número de folio LINEA-330921, de fecha 27-veintisiete de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio materia de éste trámite, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
15. Copia simple del recibo de pago con número de folio LINEA-330928, de fecha 27-veintisiete de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio en materia de éste trámite, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
16. Copia simple del recibo de pago con número de folio LINEA-331046, de fecha 27-veintisiete de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio en materia de éste trámite, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.

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. 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.

IV. 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. En la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, los lotes objetos del trámite de fusión, están ubicados según el Plano de Densidades, en una zona determinada 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.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión en 01-un lote** de los predios con superficies de **4,939.748 m²** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-023**, del predio con superficie de **4,820.380** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-024**, del predio con superficie de **8,125.117 m²** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-025 m²** y del predio con superficie de **5,302.323 m²** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-026**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **23,187.568 m²**; predio con frente a las Av. Almazán y Miguel Hidalgo y a la calle Bustamante en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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** de los predios con superficies de **4,939.748 m² (cuatro mil novecientos treinta y nueve metros con setenta y cuatro decímetros y ochenta centímetros cuadrados)** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-023**, del predio con superficie de **4,820.380 m² (cuatro mil ochocientos veinte metros con treinta y ocho decímetros cuadrados)** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-024**, del predio con superficie de **8,125.117 m² (ocho mil ciento veinticinco metros con once decímetros y setenta centímetros cuadrados)** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-025 m²** y del predio con superficie de **5,302.323 m² (cinco mil trescientos dos metros con treinta y dos decímetros treinta centímetros cuadrados)** e identificado con el número de expediente catastral **17-681-026**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **23,187.568 m² (veintitrés mil ciento ochenta y siete metros cincuenta y seis decímetros y ochenta centímetros cuadrados)**; predio con frente a las Av. Almazán y Miguel Hidalgo y a la calle Bustamante en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Conforme a los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 19-diecinove de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, expedientes PT-ALVI-000164/24 y PT-ALVI-000165/24 y en fecha 10-diez de mayo de 2024-dos mil veinticuatro para los expedientes PT-ALVI-000273/24 y PT-ALVI-000274/24, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Bustamante, respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Hidalgo, respetar la



Nº de Oficio: 03819/SEDUSO/2024 Expediente Nº S-086/2024

Asunto: Fusión

sección vial de 19.00 mts, 9.50 mts de eje de calle hacia ambos lados. Para la Av. Almazán, respetar sección vial de 30.00 mts, 15.00 mts., de eje de avenida hacia ambos lados. Para las calles Bustamante e Hidalgo, respetar ochavo mínimo de 3.00 mts x 3.00 mts en la esquina. Para la calle Hidalgo y la Av. Almazán, respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 mts en la esquina. Sí se prevé la modificación de 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." 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.

QUINTO: 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

[Handwritten signature of Jorge A. Martínez Castillo]

Arq. Jorge A. Martínez Castillo Director para la Integración de Distritos, Sub-centros y Nuevos Desarrollos

[Handwritten signature of Vanessa Vidá Steele Salinas]

Arq. Vanessa Vidá Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

TUNB/brgc/ldca/dmgn

Siendo las 1:14 horas del día 20-veinte del mes de septiembre 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. PALOMA JULIANA SALAS MALDONADO, en su carácter de gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted] 3, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

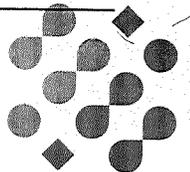
NOMBRE: ARO. LEONARDO CONTRERAS

FIRMA: [Handwritten signature]

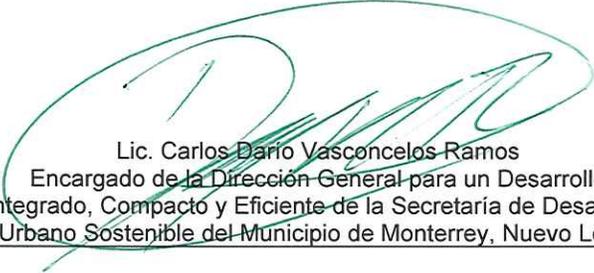
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: [redacted] 2

FIRMA: [redacted] 4



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-086-2024
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Datos de Inscripción. Página 2: 1. Datos de Inscripción. Página 3: 1. Datos de Inscripción. Página 5: 2. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	