



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Nº de Oficio: 00829/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-109/2023  
Asunto: Fusión

**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO y/o REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V.**

Av. Alfonso Reyes número 370 poniente, Interior D, colonia Lomas del Valle, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.  
Presente.

**Dentro del Expediente Administrativo número S-109/2023 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 19-diecinove días del mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro. -----

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-109/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 12-doce de octubre del 2023-dos mil veintitrés, presentada por los C.C. Guillermo Ramones González y Eugenio Gerardo Gutiérrez Díaz, en su carácter de representantes legales de la persona moral denominada **Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V.**, esta última en su carácter de propietaria, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 82-107-020 con superficie de 181.71 metros cuadrados y 70) 82-107-021 con superficie de 181.71 metros cuadrado, que dan frente a la calle Puerta del Sol, en el Fraccionamiento Cima de la Montaña, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

**RESULTANDO**

**PRIMERO.**- Los solicitantes en fecha 12-doce de octubre 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 70) 82-107-020 con superficie de 181.71 metros cuadrados y 70) 82-107-021 con superficie de 181.71 metros cuadrado, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **363.42 metros cuadrados**, con frente a la calle Puerta del Sol, en el Fraccionamiento Cima de la Montaña, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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 los C.C. Guillermo Ramones González y Eugenio Gerardo Gutiérrez Díaz, en su carácter de representantes legales de la persona moral denominada Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante copia simple de la escritura pública número 25,802-veinticinco mil ochocientos dos, de fecha 16-dieciseis de diciembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, respecto al lote de terreno número 20 de la manzana número 107, del Fraccionamiento Cima de la Montaña, con una superficie de 181.56 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 82-107-020, así como, el lote de terreno número 21 de la manzana número 107, del Fraccionamiento Cima de la Montaña, con una superficie de 181.56 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 82-107-021. Lo anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2153, volumen 297, libro 87, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 06-seis de marzo de 2017-dos mil diecisiete.
3. Acreditación de la existencia y subsistencia legal, así como, la Personalidad jurídica.

Presenta copia simple de la escritura pública 1,306-mil trescientos seis, de fecha 21-veintiuno de mayo del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 26, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Constitución de una Sociedad Mercantil, denominada Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V., misma en la cual se designa como apoderado general al señor Guillermo Ramones Cantú, con facultades y poderes para Actos de dominio, pleitos y cobranzas, para conferir poderes, entre otros. Lo anterior quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico 89286\*1 de fecha 17-diecisiete de junio del 2004-dos mil cuatro.

Presenta copia simple de la escritura pública 16,763-dieciséis mil setecientos sesenta y tres, de fecha 06-seis de agosto del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número



113, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la cual comparece el señor Guillermo Ramones Cantú en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V., y ocurre a designar apoderados generales a los señores Guillermo Ramones González y Eugenio Gerardo Gutiérrez Díaz, otorgándoles poder para Pleitos y Cobranzas, para actos de Administración, entre otros, los cuales podrán ejercer de forma conjunta o separada, así mismo otorga poder para actos de Dominio, entre otros, los cuales deberán ejercer de forma conjunta. Lo anterior quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico 89286\*1 de fecha 19-diecinueve de agosto del 2010-dos mil diez.

4. Presenta Originales de los Certificado de Libertad de Gravámenes referente a los predios identificados con los números de expediente catastral 70) 82-107-020 y 70) 82-107-021, expedidos en fecha 12-doce de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26488693/2023 y 26488694/2023, cuya propiedades se encuentran inscrita a favor de **Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V.**, con los siguientes datos de inscripción: bajo el número 2153, volumen 297, libro 87, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 06-seis de marzo de 2017-dos mil diecisiete, 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.
5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicita, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 82-107-020 con superficie de 181.71 metros cuadrados y 70) 82-107-021 con superficie de 181.71 metros cuadrado, para formar 1-un **Lote Fusionado** con una superficie de **363.42 metros cuadrados**, con frente a la calle Puerta del Sol, en el Fraccionamiento Cima de la Montaña, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
6. Copia simple de los alineamientos viales con números de expedientes administrativos PT-ALVI 000508/23 y PT-ALVI-000509/23, de los lotes identificados con los números de expedientes catastrales 70) 82-107-020 con superficie de 181.71 metros cuadrados y 70) 82-107-021 con superficie de 181.71 metros cuadrado.
7. Presenta copias simples de los Recibos de Pago de Impuesto predial de fecha 24-veinticuatro de enero del año 2023-dos mil veintitrés, referente al lote con expediente catastral 70) 82-107-020, el cual cuenta con Recibo con número de folio 344D-25055, y referente al lote con expediente catastral 70) 82-107-021, el cual cuenta con Recibo con número de folio 344D-25056, con lo cual hacen constar que, al momento del ingreso de la solicitud, se encuentran al corriente del Impuesto Predial.
8. Carta Motivo. - **Que el promovente presentó escrito de fecha 12-doce de octubre del 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "POR TAL MOTIVO SE EXPONE LA DESCRIPCIÓN DE LA PRESENTE, POR MOTIVO DE VENTA DE LOS LOTES A MAYOR EXTENSIÓN EN SUPERFICIE Y MANEJAR UN SOLO EXPEDIENTE CATASTRAL."**
9. 04-cuatro fotografías del predio
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 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-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 70) 82-107-020 con superficie de 181.71 metros cuadrados y 70) 82-107-021 con superficie de 181.71 metros cuadrado, se proponen fusionarse para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **363.42 metros cuadrados**, con frente a la calle Puerta del Sol, en el Fraccionamiento Cima de la Montaña, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **317000033132**, de fecha 19-diecinueve de febrero 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 **\$4,559.94 (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, 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:

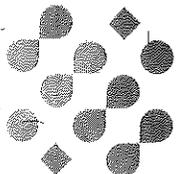
**ACUERDA:**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 82-107-020 con superficie de 181.71 metros cuadrados y 70) 82-107-021 con superficie de 181.71 metros cuadrado, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **363.42 metros cuadrados**, con frente a la calle Puerta del Sol, en el Fraccionamiento Cima de la Montaña, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** De acuerdo a los Alineamientos viales emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en 10-diez de agosto de 2023-dos mil veintitrés, con números de expedientes PT-ALVI 000508/23 y PT-ALVI-000509/23, se indicaron que se deberán respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Puerta del Sol, 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 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/MGRR/LEMR

Siendo las 01:15 horas del día 23 de febrero 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 C. [Redacted], en su carácter de rector 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 Rojas Ramos

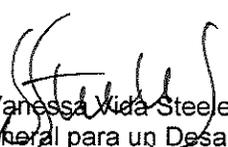
NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [Redacted]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-109-2023
	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	<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 4: 1. Nombre, 2. Firma autógrafa, 3. 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.	