



INSTRUCTIVO

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-120/2023 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 04-cuatro días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO . - El expediente administrativo No. S-120/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciséis de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, presentada por las [redacted] en su carácter de copropietarias, respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 300.00 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 300.00 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 300.00 metros cuadrado, que dan frente a la avenida [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 16-dieciséis de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, 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 300.00 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 300.00 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 300.00 metros cuadrado, para formar un Lote Fusionado con una superficie de 900.00 metros cuadrados, con frente a la avenida [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.

SEGUNDO. - Las peticionarias adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por las [redacted] en su carácter de copropietarias.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante copia simple de las siguientes escrituras:
 - Copia simple de la escritura pública número 4,465-cuatro mil cuatrocientos sesenta y cinco, de fecha 12-doce de abril del año 1980- mil novecientos ochenta, pasada ante la fe del Licenciado José Abelardo Rivera Leal, Notario Público número 53, con ejercicio en este municipio, relativa al Contrato de Compra Venta de un Bien Inmueble Urbano, compareciendo los señores [redacted] por sus propios derechos y en representación en su carácter de padres en el ejercicio de la patria potestad de sus hijas las menores [redacted] como "Los Compradores" del [redacted] con una superficie de 300.00 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [redacted] de la siguiente forma: Los 2 primeros el usufructo vitalicio y las 2 últimas la nuda propiedad del referido predio. Lo anterior inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]
 - Copia simple del escrito de fecha 18-dieciocho de julio del 2023-dos mil veintitrés, dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en el cual la señora [redacted] solicita la Cancelación del Usufructo Vitalicio, en virtud del fallecimiento del señor [redacted] además, Renunciando al Usufructo que les correspondía sobre el inmueble; escrito ratificado 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, quedando asentado en el Acta número 026/140,201/23; y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del [redacted]



Estado de Nuevo León bajo el número [REDACTED]

- Copia simple de la escritura pública número 11,814-once mil ochocientos catorce, de fecha 29-veintinueve de marzo del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. José Abelardo Rivera Leal, Notario Público número 53, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Donación Respecto de la Nuda Propiedad de un Bien Inmueble, compareciendo los señores [REDACTED] como "los Donantes", quienes se reservan el Usufructo vitalicio, y de otra parte, las señoras [REDACTED] como "Las Donatarias", de la Nuda propiedad, del lote número [REDACTED] con una superficie de 300.00 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Lo anterior inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
- Copia simple del escrito de fecha 18-dieciocho de julio del 2023-dos mil veintitrés, dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en el cual la señora Entizar Manillo Karim solicita la Cancelación del Usufructo Vitalicio, en virtud del fallecimiento del señor [REDACTED] además, Renunciando al Usufructo que les correspondía sobre el inmueble; escrito ratificado 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, quedando asentado en el Acta número 026/140,202/23; y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]
- Copia simple de la escritura pública número 11,933-once mil novecientos treinta y tres, de fecha 26-veintiséis de septiembre del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. José Abelardo Rivera Leal, Notario Público número 53, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Donación Respecto de la Nuda Propiedad de un Bien Inmueble, compareciendo los señores [REDACTED] su esposa [REDACTED] como "los Donantes", quienes se reservan el Usufructo vitalicio, y de otra parte, las señoras [REDACTED] como "Las Donatarias", de la Nuda propiedad, del lote número [REDACTED] con una superficie de 300.00 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Lo anterior inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
- Copia simple del escrito de fecha 18-dieciocho de julio del 2023-dos mil veintitrés, dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en el cual la señora [REDACTED] del Usufructo Vitalicio, en virtud del fallecimiento del señor [REDACTED] además, Renunciando al Usufructo que les correspondía sobre el inmueble; escrito ratificado 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, quedando asentado en el Acta número 026/140,203/23; y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo [REDACTED] veinticinco de julio del año 2023-dos mil veintitrés

3. Presenta los siguientes Certificado de Libertad de Gravámenes:

- Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 70) [REDACTED] expedido en fecha 20-veinte de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26503030/2023, cuya propiedad se encuentran inscrita a favor de [REDACTED] con los siguientes datos de inscripción [REDACTED] 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;
- Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 70) [REDACTED] expedido en fecha 27-veintisiete de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26517471/2023,



cuya propiedad se encuentran inscrita a favor de [redacted] con los siguientes datos de inscripción: [redacted]

[redacted] 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; y, Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 27-355-021, expedido en fecha 27-veintisiete de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26517474/2023, cuya propiedad se encuentran inscrita a favor de [redacted] con los siguientes datos de inscripción: [redacted]

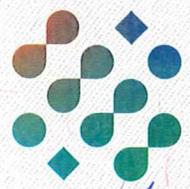
[redacted] en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

- 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 300.00 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 300.00 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 300.00 metros cuadrado, para formar un **Lote Fusionado con una superficie de 900.00 metros cuadrados**, con frente a la avenida avenida [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 5. Copia simple de los alineamientos viales de fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés con número de expediente administrativo PT-ALVI 000573/23, PT-ALVI 000574/23 y PT-ALVI 000575/23 de los lotes identificados con los números de expedientes catastrales [redacted]
- 6. Presenta copia simple de los comprobantes de pagos de impuesto predial:
 - Copia simple del recibo de pago de fecha 24-veinticuatro de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 405A-1812, respecto al lote con expediente catastral [redacted] con lo cual hacen constar que se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
 - Copia simple del recibo de pago de fecha 24-veinticuatro de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 405A-1813, respecto al lote con expediente catastral [redacted] con lo cual hacen constar que se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
 - Copia simple del recibo de pago de fecha 24-veinticuatro de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 405A-1814, respecto al lote con expediente catastral [redacted] con lo cual hacen constar que se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
- 7. Carta Motivo. - **Que el promovente presentó escrito de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...CON EL FIN DE OBTENER LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y QUEDE SOLO UN EXPEDIENTE CATASTRAL."**
- 8. 05-cinco 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



ELIMINADO: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. 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: 02150/SEDUSO/2024

Expediente Nº S-120/2023

Asunto: Fusión

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] con superficie de 300.00 metros cuadrados, [REDACTED] con una superficie de 300.00 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 300.00 metros cuadrado, se proponen fusionarse para formar **un Lote Fusionado con una superficie de 900.00 metros cuadrados**, con frente a la avenida [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº 3170000034113, de fecha 04-cuatro de junio de 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 [REDACTED] con superficie de 300.00 metros cuadrados, [REDACTED] con una superficie de 300.00 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 300.00 metros cuadrado, para formar **un Lote Fusionado con una superficie de 900.00 metros cuadrados**, con frente a la avenida avenida [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a los Alineamientos viales emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés, con número de expediente PT-AI.VI 000573/23. PT-AI.VI 000574/23 v PT-ALVI 000575/23, se indicó que se deberán respetar el siguiente alineamiento: [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.



Gobierno
de
Monterrey

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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 02150/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-120/2023

Asunto: Fusión

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. SECRETARÍA 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/MGBR/LEMR

Siendo las 10:44 horas del día 07 de 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:

NOMBRE: Arq. María Guadalupe Reyes Ramos

FIRMA: [Redacted]

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Redacted]

