



Nº de Oficio: 10179/SEDUE/2019  
Expediente Nº S-033/2019  
Asunto: Fusión

## INSTRUCTIVO

**C. PATRICIO GUERRA FARIAS,**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**PROYECTOS INMOBILIARIOS DE SANTIAGO, S.A. DE C.V.**  
Calle 20 noviembre, No. 419, Colonia María Luisa,  
Monterrey, Nuevo León  
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de abril del 2019-dos mil diecinueve. -----**  
**VISTO .-** El expediente administrativo No. **S-033/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 24-veinticuatro de enero del 2019-dos mil diecinueve, presentada por el **C. PATRICIO GUERRA FARIAS** apoderado legal de la persona moral denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE SANTIAGO, S.A. DE C.V.**; acreditándose mediante escritura pública número 17,677-diecisiete mil seiscientos setenta y siete de fecha 12-doce de abril del 2011-dos mil once, ante el Lic. Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular No. 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual solicita la **Fusión en 01-una porción, de 08-ocho lotes** identificados con los expedientes catastrales **01-141-003** con una superficie de **459.78 m2**, **01-141-005** con una superficie de **286.32 m2**, **01-141-006** con una superficie de **210.97 m2**, **01-141-021** con una superficie de **1,311.85 m2**, **01-141-022** con una superficie de **300.89 m2**, **01-141-026** con una superficie de **177.29 m2**, **01-141-030** con una superficie de **306.53 m2**, **01-141-031** con una superficie de **214.37 m2**, los cuales se acreditan mediante la siguiente: **a)** Escritura pública número 28,919-veintiocho mil novecientos diecinueve, de fecha 14-catorce de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, ante el Lic. Luis Carlos Guerra Aguiñaga Notario Público Suplente en Funciones adscrito a la Notaría Pública Número 147-ciento cuarenta y siete, de la que es Titular el Lic. Luis Carlos Treviño Berchelmann, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **6764**, volumen 297, libro 271, sección Propiedad, de fecha 03-tres de agosto del 2017-dos mil diecisiete, **b)** Escritura pública número 34,951-treinta y cuatro mil novecientos cincuenta y uno, de fecha 20-veinte de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante el Lic. Héctor Mauricio



Villegas Garza, Notario Público Titular Número 122-ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 5585, volumen 119, libro 112, sección Auxiliares, de fecha 11-Once de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, c) Escritura pública número 14,058-catorce mil cincuenta y ocho, de fecha 26-veintiséis de julio del 2017-dos mil dieciséis, ante el Lic. Adrián Garate Rios Notario Público Titular Número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León bajo el número 8169, volumen 297, libro 327, sección Propiedad, de fecha 14-catorce de septiembre del 2017-dos mil dieciséis, d) Escritura pública número 34,949-treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y nueve, de fecha 20-veinte de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante el Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular Número 122-ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6629, volumen 119, libro 133, sección Auxiliares, de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2018-dos mil dieciocho, e) Escritura pública número 29,625-veintinueve mil seiscientos veinticinco, de fecha 31-treinta y uno de enero del 2017-dos mil dieciséis, ante el Lic. Luis Carlos Guerra Aguinaga Notario Público Suplente en Funciones adscrito a la Notaría Pública Número 147-ciento cuarenta y siete, de la que es Titular el Lic. Luis Carlos Treviño Berchelman, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 4753, volumen 297, libro 191, sección Propiedad, de fecha 08-ocho de junio del 2017-dos mil dieciséis, f) Escritura pública número 34,950-treinta y cuatro mil novecientos cincuenta, de fecha 20-veinte de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante el Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular Número 122-ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 5634, volumen 119, libro 113, sección Auxiliares, de fecha 12-doce de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, g) Escritura pública número 11,385-Once mil trescientos ochenta y cinco, de fecha 21-veintuno de marzo del 2017-dos mil dieciséis, ante el Lic. Adrián Garate Rios Notario Público Titular Número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3819, volumen 297, libro 153, sección Propiedad, de fecha 11-Once de mayo del 2017-dos mil dieciséis, h) Acta Aclaratoria ratificada en fecha 27-veintisiete de agosto del 2018-dos mil dieciocho ante el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública No. 122-ciento veintidos; según consta en el Acta Fuera de protocolo N°122/165,141/18 (ciento veintidos diagonal ciento sesenta y cinco mil ciento cuarenta y uno diagonal dieciocho) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 5456, volumen 119, libro 110, sección Auxiliares, unidad Monterrey de fecha 05-cinco de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, i) Escritura pública número 35,632-treinta y cinco mil seiscientos treinta y dos, de fecha 21-veintuno de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, ante el Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular Número 122-ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 8022, volumen 119, libro 161, sección Auxiliares, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, j) Escritura pública número

S

M

c

D



30,428-treinta mil cuatrocientos veintiocho, de fecha 14-catorce de marzo del 2017-dos mil diecisiete, ant el Lic. Luis Carlos Guerra Aguiñaga Notario Público Suplente en Funciones adscrito a la Notaría Pública Número 147-ciento cuarenta y siete, de la que es Titular el Lic. Luis Carlos Treviño Berchermann, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **6122**, volumen 297, libro 245, sección Propiedad, de fecha 11-once de julio del 2017-dos mil diecisiete, **k)** Escritura pública número 35,331-treinta y cinco mil trescientos treinta y uno, de fecha 02-dos de octubre del 2018-dos mil dieciocho, ante el Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **7647**, volumen 119, libro 153, sección Auxiliares, de fecha 04-cuatro de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, predios colindantes a las calles Modesto Arreola, Mariano Escobedo, Washington en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, N.L. y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

### CONSIDERANDO

I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en una zona clasificada como Zona de Servicios y Comercio.

II. Que el trámite de fusión no es un supuesto jurídico que cause la obligación de ceder áreas a favor de municipio, por lo que en caso de realizar en un futuro algún trámite urbanístico, la cesión de áreas a favor del Municipio en caso de serle aplicable, se realizará conforme a la legislación vigente en ese momento.

III. Que en fecha 22-veintidós de marzo del 2019-dos mil diecinueve, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 07-siete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, bajo el oficio N<sup>o</sup> 9900/SEDUE/2019, en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:"

1.- Presentar el alineamiento vial de los números de expediente catastral faltantes: 01-141-003, 01-141-006, 01-141-022, 01-141-030 y 01-141-031 (tramitar en la Dirección de Control Urbano de esta Secretaría).

2.-Anexar 7 copias de planos firmados por el apoderado legal de la persona moral denominada Proyectos Inmobiliarios de Santiago, S.A. de C.V.

8

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción I, XXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 280 fracciones I a la IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 N.L., artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León;



M

C

7

VII. Que en el presente caso, el proyecto de **Fusión** se ajusta y satsiface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación también previstos en el Plan invocado; incluye superficie y dimensiones de lotes por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de fusión de los lotes en cuestión.

VI. Que del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expedientes catastrales 01-141-003 con una superficie de 459.78 m2, 01-141-005 con una superficie de 286.32 m2, 01-141-006 con una superficie de 210.97 m2, 01-141-021 con una superficie de 1,311.85 m2, 01-141-022 con una superficie de 300.89 m2, 01-141-026 con una superficie de 177.29 m2, 01-141-030 con una superficie de 306.53 m2 y 01-141-031 con una superficie de 214.37 m2, se fusionarán para formar un lote con una superficie de 3,268.00 m2; predios colindantes a las calles Modesto Arreola, Mariano Escobedo y Washington en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, N.L.

V. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría en fecha 24-veinticuatro de enero del 2019-dos mil diecinueve, el solicitante manifiesta lo siguiente: "...SOLICITAMOS LA FUSION DE LOS LOTES DEBIDO A QUE SE TIENE INGRESADA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION QUE SE DEPENDE DE LA FUSION DE ESTA PARA QUE NOS DE LA SUPERFICIE PERMITIDA PARA HACER NUESTRO PROYECTO..."

2.-Anexo 7 copias de planos firmados por apoderado.  
 1.- Alineamientos viales de expedientes catastrales faltantes: 01-141-003, 006, 022, 030 y 031 así con la papelería siguiente:

IV. Escrito libre presentado por el propio Promovente, en fecha 25-veinticinco de marzo del 2019-dos mil diecinueve, en respuesta al oficio N° 9900/SEDUE/2019, de fecha 07-siete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, vinculado al expediente; exponiendo lo siguiente: "Por medio de la presente hacemos contestación a la preventiva del expediente N° S-033/2019 con N° de oficio 9900/SEDUE/2019 cumpliendo



### ACUERDA:

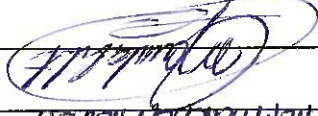
**PRIMERO:** En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión en 01-una porción** del predio identificados con los números de expedientes catastrales **01-141-003** con una superficie de **459.78 m<sup>2</sup>**, **01-141-005** con una superficie de **286.32 m<sup>2</sup>**, **01-141-006** con una superficie de **210.97 m<sup>2</sup>**, **01-141-021** con una superficie de **1,311.85 m<sup>2</sup>**, **01-141-022** con una superficie de **300.89 m<sup>2</sup>**, **01-141-026** con una superficie de **177.29 m<sup>2</sup>**, **01-141-030** con una superficie de **306.53 m<sup>2</sup>** y **01-141-031** con una superficie de **214.37 m<sup>2</sup>**, se fusionarán para formar un Lote con una superficie de **3,268.00 m<sup>2</sup>**; colindante a las calles Modesto Arreola, Mariano Escobedo y Washington en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, N.L.


**SEGUNDO:** Los Límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones o subdivisiones de lotes o predios. Los lotes o predios resultantes de las acciones mencionadas tendrán el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas de acuerdo al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y a la Matriz de Compatibilidad del mismo.

**TERCERO:** De acuerdo a los informativos de alineamiento vial con fecha 22-veintidos y 23-veintitrés de marzo del 2018-dos mil dieciocho y 01-uno de marzo del 2019-dos mil diecinueve, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Modesto Arreola, Mariano Escobedo y Washington, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**CUARTO:** 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, de acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *"Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio."*, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, 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 280 fracciones del I a IX

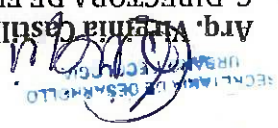
EL C. NOTIFICADOR  
 ARG. MARY RAMOS  
 FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
 ARG. GUERRA FARIAS  
 FIRMA 

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Patricia Guerra Farias siendo las 12:11 horas del día 05 del mes de Abril del año 2019.

VCG/gsp/mcac/sqs/bash

Y REGULARIZACIONES  
 C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
 ARG. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ



EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA  
 LIC. ROQUE YANEZ RAMOS




SEPTIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano, Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Georgina Jeanette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerdá, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín Martínez Barrón quienes podrán cumplir la conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

SIXTO: 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.

incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.