



INSTRUCTIVO

AL C [REDACTED]

[REDACTED]
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-036/2023 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 05-cinco días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO . - El expediente administrativo No. S-036/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de marzo del 2023-dos mil veintitrés, presentada por el [REDACTED] en su carácter de propietarios; respecto de la **Fusión-Subdivisión** de los predios con superficies de 4,645.8388 m², identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y 4,645.8488 m², identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicados frente a la calle [REDACTED] del Municipio de Monterrey, N.L. y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente, y

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 14-catorce de marzo del 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Fusión** de 2-dos lotes identificados como **Lote 3** con un área de **4,645.8488 m²** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y **Lote 4** con un área de **4,645.8388 m²** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **Polígono Fusionado** con una superficie de **9,291.6876**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **3,301.44 m²**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **3,026.44 m²** y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **2.963.8076 m²**, todos los lotes resultantes con frente a la vía pública denominada [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-036/2023**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. [REDACTED] (Gestor) y el C. [REDACTED] (propietario), de fecha 14-catorce de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.
2. Copia simple de la escritura pública número [REDACTED], de fecha 06-seis de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Héctor Mauricio Villegas



Garza Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122 ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, referente al lote de terreno marcado con el número 04-cuatro (catastralmente 7-siete) de la manzana número 07-siete de la [REDACTED] con una superficie de 4,645.8388 m2, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]. Lo anterior inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] volumen [REDACTED] de fecha 08-ocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.

3. Copia simple de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 30-treinta de junio del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza Notario Público de la Notaría Pública número 122 ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa al Convenio de Disolución de Copropiedad, donde en la CLAUSULA SEGUNDA se acuerda aplicar la propiedad y posesión exclusiva al señor [REDACTED] el lote descrito en el inciso C) identificado como Lote de terreno marcado con el número 3-tres (catastralmente número 650-seiscientos cincuenta) de la manzana número 07-siete de la colonia Expediente Hacienda Los Cristales, con una superficie de 4,645.8488 m2, 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 número [REDACTED] de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2020-dos mil veinte.
4. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] expedido en fecha 27-veintisiete de enero del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26047694/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [REDACTED] de fecha 08-ocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; 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 gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] expedido en fecha 27-veintisiete de enero del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26047693/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [REDACTED] Caballero, bajo el número [REDACTED] de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2020-dos mil veinte; 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. Copia del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fechas 01-uno de marzo de 2023-dos mil veintitrés (expediente PT-ALVI-000074/23) y 03-tres de marzo de 2023-dos mil veintitrés (expediente PT-ALVI-000089/23).



6. Copia simple del recibo de pago con folio LINEA-253864, de fecha 22-veintidós de enero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en cuestión se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.

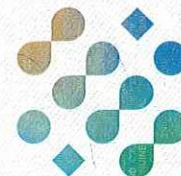
Copia simple del recibo de pago con folio LINEA-253923, de fecha 22-veintidós de enero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en cuestión se encuentra al corriente del pago del impuesto predial

7. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicita, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. 4-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
9. Carta Poder original de fecha 05-cinco de agosto de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el [REDACTED] a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
10. Escrito firmado por el C. [REDACTED] de fecha 14-catorce de marzo del 2023-dos mil veintitrés, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...EL MOTIVO DE LA FUSION Y SUBDIVISION ES PARA REALIZAR UNA DONACION...".
11. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VIII 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, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I a V, 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; artículos 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; artículos 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. Que el promovente no acredita que el predio en cuestión forma parte de un fraccionamiento Autorizado, y al ser la subdivisión una acción de crecimiento previsto por el artículo 202 tercer párrafo fracción IX de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 210, fracción X de la Ley antes citada, el solicitante deberá de ceder gratuitamente a favor del Municipio áreas de cesión municipal sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público.

Por su parte el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dispone: "**Artículo 234.** En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos".

En razón a lo anterior, se apercibe al solicitante o terceros causahabientes, que al solicitar una acción de crecimiento contemplado en la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o la Ley que lo sustituya, donde se requiera el cumplimiento de la obligación de ceder áreas a favor del municipio, deberán cumplir con dicha la obligación.

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 02-dos predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 03-tres porciones, proyecto que se describe en el numeral V del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por los artículos 229 y 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen lo siguiente: "**Artículo 229.** La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes." "**Artículo 230.** La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas: I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso, debidamente constituida; II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;".

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de 2-dos lotes identificados como **Lote 3** con un área de **4,645.8488 m2** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y **Lote 4** con un área de **4,645.8388 m2** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **Polígono Fusionado** con una superficie de **9,291.6876**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **03-tres lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **3,301.44 m2**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **3,026.44 m2** y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **2,963.8076 m2**, todos los lotes resultantes cor [REDACTED]



en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; considerando que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10; Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: " En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola; así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado, en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, resulta **factible** la Fusión de 02-dos lotes, para posteriormente subdividir a **03-tres** lotes, toda vez que cumplen con la normatividad señalada.

VI. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la fusión de los 03-tres predios para formar 1-un polígono, que posteriormente se subdivide, resultan 02-dos lotes los cuales presentan frente a una vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia simple de recibo oficial con Folio Nº **3170000030883**, de fecha 14-catorce de julio de 2023-dos mil veintitrés, por la cantidad de **\$13,071.24 (TRECE MIL SETENTA Y UN PESOS 24/100 M.N.)**; expedido por 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, 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.

VIII. Que en el presente caso, la solicitud de **Fusión- Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de 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; además 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 resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión-subdivisión de los lotes en cuestión, de la forma indicada en el numeral VI 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 2-dos lotes identificados como **Lote 3** con un área de **4,645.8488 m2** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y **Lote 4** con un área de **4,645.8388 m2** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], para formar un **Polígono Fusionado** con una superficie de **9,291.6876**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **3,301.44 m2**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **3,026.44 m2** y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **2,963.8076 m2**, todos los lotes resultantes con frente a [REDACTED]

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa del promovente las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

TERCERO: De acuerdo al Alineamiento vial emitido por la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 01-uno de marzo de 2023-dos mil veintitrés (expediente PT-ALVI-000074/23) y 03-tres de marzo de 2023-dos mil veintitrés (expediente PT-ALVI-000089/23), deberá respetar el siguiente alineamiento: [REDACTED] respetar sección vial de 18.00 mts., 9.00 mts. de eje de camino hacia ambos lados. Del lado noreste del polígono con expediente catastral [REDACTED] respetar sección vial de 15.00 mts., 7.50 mts. de eje de torres CFE hacia ambos lados, respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

CUARTO: Se DIFIERE la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la fusión-subdivisión 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 antes citada, la autorización de la fusión-subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, y deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva



Nº de Oficio: 24652/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-036/2023
Asunto: Fusión-Subdivisión

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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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/emgmj/lemr

Siendo las 10:15 horas del día 11-oct del mes de Septiembre del año 2023-dos mil veintitres, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [redacted] 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. Eva María G. Medina Jiménez

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [redacted]

