



INSTRUCTIVO

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-111/2023 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 26-veintiséis días del mes de abril del 2024-dos mil veinticuatro. -----

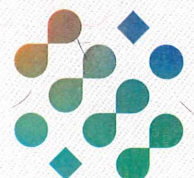
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-111/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de octubre del 2023-dos mil veintitrés, presentada por la [redacted] en su carácter de propietaria; respecto de la **Fusión-Subdivisión** de los predios identificados con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de **305.39 metros cuadrados y 305.58 metros cuadrados**, respectivamente, ubicados frente a la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente, y

RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 18-dieciocho de octubre del 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Fusión** de 2-dos lotes identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de **305.39 metros cuadrados y 305.58 metros cuadrados**, respectivamente, para formar **1-un Lote Fusionado** con una superficie de **610.97 metros cuadrados**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **247.43 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **363.54 m2**, ambos lotes con frente a la [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, misma que integró el expediente administrativo número **S-111/2023**.

SEGUNDO.- La peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la C. [redacted] (propietaria), de fecha 18-dieciocho de octubre del 2023-dos mil veintitrés.
2. Copia simple de la escritura pública número 2,710-dos mil setecientos diez, de fecha 03-tres de diciembre de 1977-mil novecientos setenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Ramírez, Notario Público número 16, con ejercicio en este municipio, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, respecto a los siguientes lotes: Lote de terreno [redacted] con una superficie de 305.39 metros cuadrados; y [redacted] con una superficie de 305.58 metros cuadrados, identificados con los números de expediente catastral [redacted]. La anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted].
3. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el números de expediente catastral [redacted] expedido en fecha 02-dos de octubre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26525974/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la [redacted] bajo el [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. Copia del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fechas 05-cinco de julio de 2023-dos mil veintitrés (expediente PT-ALVI-000397/23).
5. Copia simple del recibo de pago con folio 360E-1136, de fecha 12-doce 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] al momento del ingreso de la solicitud se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.



6. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicita, respecto de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 con superficie de **305.39 metros cuadrados y 305.58 metros cuadrados**, respectivamente, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
7. 08-ocho Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Escrito firmado por la [REDACTED] 1 de fecha 18-dieciocho de octubre del 2023-dos mil veintitrés, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...para fines personales que aun no decido, requiero obtener un terreno con escrituras separadas a las de mi casa que actualmente habito..."
9. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VII 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 los predios en cuestión forman parte del [REDACTED] 2 de acuerdo al Plano inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio con número de inscripción 72, volumen 171, libro 15, sección Fraccionamientos, de fecha 05-cinco de enero de 1970-mil novecientos setenta, con antecedente registral bajo el número 2,300, folio 226, volumen 170, libro 8, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de noviembre de 1968-mil novecientos sesenta y ocho, por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. En el caso que nos ocupa, solicita la fusión de 02-dos predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 02-dos lotes, 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 solicita la **Fusión** de 2-dos lotes identificado con el número de expediente catastral **70** [REDACTED] 3 con superficie de **305.39 metros cuadrados y 305.58 metros cuadrados**, respectivamente, para formar **1-un Lote Fusionado** con una superficie de **610.97 metros cuadrados**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **247.43 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **363.54 m2**, ambos [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 2. Domicilio, 3. 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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 01725/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-111/2023
Asunto: Fusión-Subdivisión

del Municipio de Monterrey, Nuevo León; considerando que el *Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025*, con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como **Densidad D-5 Densidad Media de hasta 42 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 Usos del Suelo del municipio de Monterrey; el predio solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para los predios a fusionar y subdividir nuevamente en dos lotes, con área total de **610.97 m²** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m²**, se permiten **42 viviendas máximo**, para **610.97 m²** lo equivale a **0.061097 hectáreas**, nos resultan permitidas **2.56 viviendas (resultante de 42 viv. x 0.061097 ha)**, resulta **factible** la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, asimismo se cumple 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 02-dos 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 los recibos oficiales con Folio Nº **317000032891**, de fecha 26-veintiséis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por la cantidad de **\$8,714.16 (OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 16/100 M. N.)**; y folio número 374000009439, de fecha 05-cinco de marzo del 2024-dos mil veinticuatro; ambos expedidos 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 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **305.39 metros cuadrados** y **305.58 metros cuadrados**, respectivamente, para formar **1-un Lote Fusionado** con una superficie de **610.97 metros cuadrados**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **247.43 m²** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **363.54 m²**, ambos lotes con frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 a los Alineamientos viales emitidos por la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 05-cinco de julio de 2023-dos mil veintitrés (expediente PT-ALVI-000397/23), deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Basilea, 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.

3/4

13520

COPIA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



ELIMINADO: 1. Nombre, 6. Firma, 5. 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.

Nº de Oficio: 01725/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-111/2023
Asunto: Fusión-Subdivisión

CUARTO: 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 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. Lic. Tania Virginia Neri Borjas, Encargada del Despacho de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON.**

**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**

BRGC/LDCA/LEMR

Siendo las 01:56 horas del día 06-seis del mes de mayo 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 Propietario 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. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [Redacted]