



INSTRUCTIVO

ALOSCOC 1 [Redacted]

DOMICILIO: 2 [Redacted]

PRESENTE:

La 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 28-veintiocho días del mes de agosto del 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. S-131/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, presentada por los C.C. 1 [Redacted]

[Redacted] en carácter de propietarios; respecto de la Fusión-Subdivisión de los predios con superficies de 700.00 m2, 1,154.91 m2, 1,093.09 m2, 958.52 m2, 750.18 m2 y 700.24 m2 todos ellos identificados con el número de expediente catastral 3 [Redacted] respectivamente, con frente a la [Redacted] 2 y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente, y

RESULTANDO

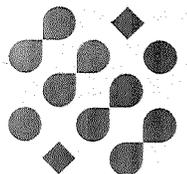
PRIMERO.- Los solicitantes en 13-trece de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la Fusión de 6-seis predios con superficies de 700.00 m2, 1,154.91 m2, 1,093.09 m2, 958.52 m2, 750.18 m2 y 700.24 m2 todos ellos identificados con el número de expediente catastral 3 [Redacted], para formar un Lote Fusionado con superficie de 5,356.94 metros cuadrados, el cual posteriormente se subdivide para quedar en 04-cuatro lotes.

Resultando finalmente: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 1,147.35 m2 con frente a la calle 2 [Redacted], LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 1,792.61 m2 con frente a la [Redacted] 2, LOTE RESULTANTE 3 con superficie de 1,087.02 m2 y LOTE RESULTANTE 4 con superficie de 1,329.96 m2 ambos predios con frente a la [Redacted] 2

[Redacted] solicitud que fue presentada ante la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo Leon, misma que integró el expediente administrativo número S-131/2023.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C.C. [Redacted] 1 [Redacted] de fecha 13-trece de diciembre de 2023-dos mil veintitrés.
2. Copia simple de carta poder siendo los otorgantes los C.C. [Redacted] 1 [Redacted]



3. Copia de la credencial de elector de [REDACTED] 1 [REDACTED]
4. Plano del proyecto, se autoriza la Fusión de 6-seis predios con superficies de 700.00 m2, 1,154.91 m2, 1,093.09 m2, 958.52 m2, 750.18 m2 y 700.24 m2 todos ellos identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 para formar un **Lote Fusionado** con superficie de 5,356.94 metros cuadrados, el cual posteriormente se subdivide para quedar en **04-cuatro lotes**.

Resultando finalmente: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de 1,147.35 m2 con frente a la calle [REDACTED] 2. **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de 1,792.61 m2 con frente a la calle [REDACTED]. **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de 1,087.02 m2 y **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de 1,329.96 m2 ambos predios con frente a la [REDACTED] 2

[REDACTED] 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-131/2023.

5. Títulos que acrediten las propiedades:
  - Copia simple de la Escritura Pública número 5,068-cinco mil sesenta y ocho, de fecha 09-nueve de noviembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Aleida Sánchez Hernández titular de la Notaría Pública 73-setenta y tres, con ejercicio en esta ciudad, relativa al Contrato de Donación de Bienes Inmuebles con Reserva de Usufructo Vitalicio. en el que participan [REDACTED] 1 como la parte "Donante" [REDACTED] como los "Donatarios". Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] 4
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con el número de manzana 7, 8, 9, 10, 11 y 12, autorizado en fecha 05-cinco de octubre de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26536158/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor Usufructo Vitalicio de [REDACTED] 1 Josefina Mascareñas de los Santos., inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 en el que se hace constar que NO registra en su margen constancia vigente alguna que este gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
7. Copia del alineamiento vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 15-quince de agosto de 2023-dos mil veintitrés, expediente PT-ALVI No. 000542/23, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las Calles La Cima y Ataulfo, respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública don l que colinda el predio.
8. Que el promovente presentó escrito en fecha 13-trece de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "el cual se requiere subdividir para individualizar cada vivienda que existe físicamente como se presenta en el plano, dicho inmueble se maneja bajo el expediente catastral [REDACTED] 3
9. 31-treinta y uno fotografías que muestran la situación actual del predio referido.
10. Copia simple del recibo de pago con folio 347A-26920, de fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio en cuestión se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.



Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

### CONSIDERANDO

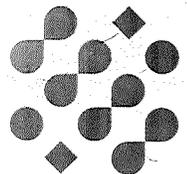
I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 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. Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, objeto del trámite de Fusión-Subdivisión están ubicados según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-4 Densidad Baja de hasta 33 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 Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.  
De acuerdo al artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación de los predios resultantes a que se refieren dichos preceptos.

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 06-seis predios para formar un solo lote, el cual se subdivide en 04-cuatro 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 solicitan la **Fusión** de 6-seis predios con superficies de **700.00 m<sup>2</sup>, 1.154.91 m<sup>2</sup>, 1,093.09 m<sup>2</sup>, 958.52 m<sup>2</sup>, 750.18 m<sup>2</sup> y 700.24 m<sup>2</sup>**, identificados bajo el número de expediente catastral **3**, para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **5,356.94 metros cuadrados**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **04-cuatro porciones**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,147.35 m<sup>2</sup>** con frente a la **2** **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **1,792.61 m<sup>2</sup>** con frente a las **2**, **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **1.087.02 m<sup>2</sup>** y **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **1,329.96 m<sup>2</sup>** ambos predios con frente a la **2** **2**; ubicado en el Plano de Densidades como D-4 Densidad Baja de hasta 33 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos página 145, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, resulta factible la subdivisión para los **4-cuatro** lotes requeridos, 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 obra agregado al expediente, copia de recibo oficial expedido por la Dirección de Ingresos de 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, 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 los predios con superficies de **700.00 m2, 1,154.91 m2, 1,093.09 m2, 958.52 m2, 750.18 m2 y 700.24 m2**, identificados bajo el número de expediente catastral **3**, para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **5,356.94 metros cuadrados**, así mismo, se **Aprueba la Subdivisión** del predio resultante para quedar en **04-cuatro porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,147.35 m2** con frente a la **2**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **1,792.61 m2** con frente a las **2**, **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **1.087.02 m2**. **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **1.329.96 M2** ambos predios con frente a la **2**

**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 de los promoventes 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 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 15-quince de agosto de 2023-dos mil veintitrés, expediente PT-ALVI No. 000542/23, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las **2** respetar el 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.

**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 refireré 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. 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

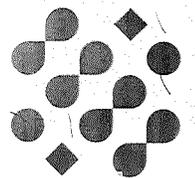
Arq. Jorge A. Martínez Castillo  
Director para la Integración de Distritos,  
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

TVNB/gsp/aagg/dnagm

Arq. Vanessa Vida Steele Salinas  
Directora General para un Desarrollo Integrado,  
Compacto y Eficiente

Siendo las 11:45 horas del día 04 CUATRO del mes de SEPTIEMBRE del año 2024, 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: PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE: Angel Abn Guerrero Garcia NOMBRE: [Redacted]  
FIRMA: [Redacted] FIRMA: [Redacted]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACION CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-131-23
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	