



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE MUNICIPIO DE MONTERREY

Zaragoza y Ocampo s/n zona Centro,
Monterrey, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-156/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

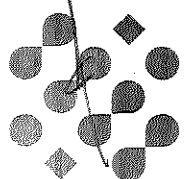
Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de abril del 2023-dos mil veintitrés. -----
V I S T O .- El expediente administrativo-No. S-156/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de diciembre del 2022-dos mil veintidós, presentada por el C. José Antonio Gómez Villarreal, Apoderado Legal de MUNICIPIO DE MONTERREY, esta última en carácter de propietaria; respecto de la Fusión-Subdivisión de los predios identificados con los números de expediente catastral 10-206-006 con superficie de 4,438.59 metros cuadrados, 10-544-022 con superficie de 630.462 metros cuadrados y 10-544-017 con superficie de 2,040.68 metros cuadrados, colindantes a la Prolongación de la calle Fabriles, calle Nueva Rosita, Prolongación de la calle Maclovio Herrera, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 10-206-006 con superficie de 4,438.59 metros cuadrados, 10-544-022 con superficie de 630.462 metros cuadrados y 10-544-017 con superficie de 2,040.68 metros cuadrados, para formar un Polígono Fusionado con superficie de 7,109.732 metros cuadrados, el cual se subdivide para quedar en 02-dos lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de 3,854.950 metros cuadrados colindante a la Prolongación de la calle Fabriles y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de 3,254.782 metros cuadrados colindante a la calle Nueva Rosita y a la Prolongación de la calle Maclovio Herrera, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna del 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-156/2022.

SEGUNDO.- El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. José Antonio Gómez Villarreal, Apoderado Legal de MUNICIPIO DE MONTERREY, esta última en carácter de propietaria y el C. [REDACTED] (gestor).

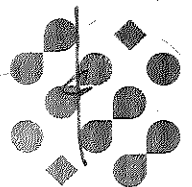


2. Copia simple del Periódico Oficial de fecha 20-veinte de octubre de 2021-dos mil veintiuno (Portada y página 54), relativo a la publicación de la delegación de la representación legal en general de la Administración Pública Municipal en el C. José Antonio Gómez Villarreal, Titular de la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León; así como copia simple del oficio PM-NM-32/2022, de fecha 01-primer de enero de 2022-dos mil veintidós, signado por el Lic. Luis Donaldo Colosio Riojas, Presidente Municipal, mediante el cual otorga el nombramiento de Director de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento al C. José Antonio Gómez Villarreal.
3. Copia simple de la Escritura número 1,713-mil setecientos trece, de fecha 13-trece de diciembre de 1963-mil novecientos sesenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Anastacio González Lozano, titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual MUNICIPIO DE MONTERREY adquirió la propiedad de los predios objeto del trámite que nos ocupa, inscrita bajo el número 1, volumen 1, libro 0, Sección Bienes del Dominio Público, Unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de enero de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, la cual contiene plano adjunto que ilustra las medidas, colindancias y superficies de las calles. (datos de inscripción indicados en los certificados de libertad de gravamen aportados por el promovente)
4. Copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual solicita la inscripción del **Acta Aclaratoria** que da conocimiento de la extensión y ubicación de las áreas que se ceden para las calles Nueva Rosita, Fabriles y Maclovio Herrera, entre los que se ubica el predio identificado con el número de expediente catastral **10-544-022** entonces con una superficie de **769.35 metros cuadrados**; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 8169, volumen 125, libro 164, sección Auxiliares en fecha 03-tres de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.
5. Copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual solicita la inscripción del **Acta de Rectificación de Medidas** que precisa y da conocimiento de la ubicación del inmueble municipal identificado con el número de expediente catastral **10-544-022** con superficie de **630.462 metros cuadrados**; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 4643, volumen 127, libro 93, sección Auxiliares en fecha 20-veinte de julio de 2022-dos mil veintidós.
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **10-544-022**, autorizado en fecha 17-dieciséis de febrero del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26086964/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de MUNICIPIO DE MONTERREY, bajo el número 1, volumen 1, libro 0, Sección Bienes del Dominio Público, Unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de enero de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro; 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.
7. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con los números de expediente catastral **10-206-006** y **10-544-017**, autorizado en fecha 11-once de octubre del 2022-dos



mil veintidós, bajo el folio 25525442/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de MUNICIPIO DE MONTERREY, bajo el número 1, folio I, volumen I, libro I, Sección V Sub-Sección Bienes del Dominio Público, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de enero de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro; 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.

8. Copia de los 03-tres alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, todos de fecha 01-primer de septiembre de 2022-dos mil veintidós, relativo a los expedientes administrativos TV-000424-22, TV-000425-22 y TV-000426-22.
9. Copia simple de los 3-tres reportes de cuenta de predial emitidos por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, todos de fecha 16-dieciséis de febrero de 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran exentos al 100% del pago del impuesto predial.
10. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con el número de expediente catastral **10-206-006, 10-544-017 y 10-544-022**, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
11. 07-siete Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
12. Escrito firmado por el C. Lic. José Antonio Gómez Villarreal, Apoderado Legal de MUNICIPIO DE MONTERREY, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"... a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el Decreto número 100, emitido por el H. Congreso del Estado, publicado en el Periódico Oficial de fecha 13 de febrero de 1981, en el cual se desafecta un lote de terreno para enajenarse mediante donación a favor del Centro Benjamín Salinas A.C. ..."*
13. Carta Poder original de fecha 27-veintisiete de octubre de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. el C. **José Antonio Gómez Villarreal, Apoderado Legal de MUNICIPIO DE MONTERREY**, esta última en carácter de propietaria, a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos
14. Copia simple del acuerdo de fecha 20-veinte de febrero de 2023-dos mil veintitrés, emitido por el C. C. P. Rafael Serna Sánchez, en carácter de Secretario de Finanzas y Administración de Monterrey, en el que se acuerda lo que a continuación se transcribe: *"...se determina la extinción de la obligación del Municipio de la Ciudad de Monterrey, correspondiente al pago de derechos municipales por el trámite de fusión-subdivisión de los inmuebles propiedad municipal ubicado en la colonia Pablo A. de la Garza, en esta localidad, identificados con los expedientes catastrales número 10-206-006, 10-544-017 y 10-544-022, resultantes de la fusión subdivisión aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SIC) de esta ciudad. / Lo anterior tomando en consideración que al día de hoy dichos trámites urbanísticos ascienden a la cantidad de \$4,357.08 (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 08/100 M.N.)"*



multiplicado por 2-dos, resultando un total por la cantidad de \$8,714.16 (OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 16/100 M.N.) ..."

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, 234, 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 no forman parte de un fraccionamiento Autorizado, por 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, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación de los predios.

IV. 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 Industrial Moderna, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad tipo H. Clasificación de la zona: D-10 Densidad Alta de hasta 105 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 03-tres predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 02-dos lotes, proyecto que se describe en el numeral VI 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;"



VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **10-206-006** con superficie de 4,438.59 metros cuadrados, **10-544-022** con superficie de **630.462 metros cuadrados** y **10-544-017** con superficie de **2,040.68 metros cuadrados**, para formar un **Polígono Fusionado** con superficie de **7,109.732 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **3,854.950 metros cuadrados** colindante a la Prolongación de la calle Fabriles y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **3,254.782 metros cuadrados** colindante a la calle Nueva Rosita y a la Prolongación de la calle Maclovio Herrera, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Industrial Moderna; ubicado en el Plano de Densidades como Densidad tipo H, Clasificación de la zona: D-10 Alta de hasta 105 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; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para los predios con expediente catastral 10-206-006, 10-544-017 y 10-544-022 colindantes a la Prolongación de la calle Fabriles, calle Nueva Rosita y Prolongación de la calle Maclovio Herrera al fusionarse el área total de **7,109.732 metros cuadrados** y al subdividirse resulta que los **02-dos** lotes resultantes cumplen con la normatividad de la densidad señalada.

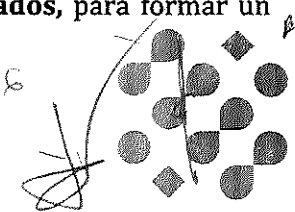
VII. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vía 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 3-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.

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 identificados con los números de expediente catastral **10-206-006** con superficie de 4,438.59 metros cuadrados, **10-544-022** con superficie de **630.462 metros cuadrados** y **10-544-017** con superficie de **2,040.68 metros cuadrados**, para formar un



Polígono Fusionado con superficie de **7,109.732 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **3,854.950 metros cuadrados** colindante a la Prolongación de la calle Fabriles y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **3,254.782 metros cuadrados** colindante a la calle Nueva Rosita y a la Prolongación de la calle Maclovio Herrera, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Industrial Moderna del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el 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 en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio

TERCERO: Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: *"...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio..."*; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

CUARTO: 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.

QUINTO: De acuerdo a los informativos de los alineamientos viales con fecha 01-primero de septiembre de 2022-dos mil veintidós, si se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para Prolongación de la calle Fabriles, calle Nueva Rosita y Prolongación de la calle Maclovio Herrera, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas.

SEXTO: 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.**"*

SÉPTIMO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción antes citada, la autorización de la fusión-subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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**

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

[Firma]
**Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente**

[Firma]
TVNB/gsp/adca/bash

Siendo las 12:18 horas del día 21-veintuno del mes de abril 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] ¹, en su carácter de gestor ² del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted] ², Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Arq. Leonardo Contreras
FIRMA: *[Firma]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [Redacted] ¹
FIRMA: [Redacted] ³



