



OFICIO NÚMERO: SDU/01344/2025
EXPEDIENTE NÚMERO S-105/2024
ASUNTO: FUSIÓN-SUBDIVISIÓN

INSTRUCTIVO

A LOS C. C. JESÚS DEMETRIO CANAVATI HADJOPULOS, RICARDO CANAVATI HADJOPULOS, ELENITZA CANAVATI HADJOPULOS Y LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS POSEIDÓN S.A. DE C.V.

DOMICILIO:

1

PRESENTE:

Dentro del Expediente Administrativo número S-105/2024 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 13-trece días del mes de marzo del 2025-dos mil veinticinco. -----

----- V I S T O . - El expediente administrativo No. S-105/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por los C. C. JESÚS DEMETRIO CANAVATI HADJOPULOS, RICARDO CANAVATI HADJOPULOS, ELENITZA CANAVATI HADJOPULOS Y LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS POSEIDÓN S.A. DE C.V. en carácter de propietarios; respecto de la Fusión-Subdivisión de los predios identificado con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con una superficie de 4,813.538 m² y 396.988 m², del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 4,219.882 m² y 1,309.942 m², del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 1,979.20 m², del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 2,911.33 m² y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficies de 4,416.62 m², 1,023.10 m² y 1,428.77 m², se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 22,499.37 m², el cual será subdividido en 03-tres lotes.

Resultando finalmente: LOTE 1: con superficie de 18,340.57 m², con frente a la [REDACTED]

1

LOTE 2: con una superficie de 1,023.10 m², con frente a la [REDACTED] y área de Cesión Vial: con una superficie de 3 135.70 m² [REDACTED]

1

RESULTANDO

PRIMERO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en el artículo 306, de la citada Ley y en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Jesús Demetrio Canavati Hadjopulos, Ricardo Canavati Hadjopulos, Elenitza Canavati Hadjopulos (propietarios), de fecha 14-catorce de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 34,481-treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y uno, de fecha 12-doce días del mes de octubre del año 2005-dos mil cinco, en el municipio de San Pedro Garza García, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, de la que es titular el Lic. Francisco Garza Calderón, con ejercicio en el Primer Distrito, relativo a la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Desarrollos Poseidón". Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. bajo el folio mercantil [REDACTED]

3

3. Copia simple de carta poder de fecha 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por los **C. C. Jesús Demetrio Canavati Hadjopulos, Ricardo Canavati Hadjopulos, Elenitza Canavati Hadjopulos** en carácter de propietarios y apoderados de la persona moral denominada **DESARROLLOS POSEIDÓN S.A. DE C.V.**, a favor del C. [REDACTED] 4 fungiendo como testigos los C.C. [REDACTED] 4

4. Copia simple de la credencial de elector de los **C. C. Jesús Demetrio Canavati Hadjopulos, Ricardo Canavati Hadjopulos, Elenitza Canavati Hadjopulos** (propietarios), [REDACTED] 4 (apoderado), [REDACTED] 4 testigos).

5. Plano que contiene el proyecto de **Fusión-Subdivisión**, cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **4,813.538 m²** y **396.988 m²**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **4,219.882 m²** y **1,309.942 m²**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **1,979.20 m²**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **2,911.33 m²** y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con dos superficies de **4,416.62 m²**, **1,023.10 m²** y **1,428.77 m²**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **22,499.37 m²**, el cual será subdividido en **03-tres** lotes.

Resultando finalmente: **LOTE 1:** con superficie de **18,340.57 m²**, con frente a la [REDACTED] 1
LOTE 2: con una superficie de **1,023.10 m²**, con frente a la Carretera a [REDACTED] 1 y área
de Cesión Vial: con una superficie de **3,135.70 m²**, colindante a [REDACTED] 1 ubicados en el [REDACTED] 1

6. Títulos que acrediten las propiedades:

- Copia simple de Escritura Pública número **34,682**-treinta y cuatro mil seiscientos ochenta y dos, de fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2005-dos mil cinco, en el municipio de San Pedro Garza García, pasada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular número 75, con ejercicio en el Primer Distrito, relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmuebles**. Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo-León, [REDACTED] 3
- Copia simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 125/17,766/2024**, a los 04-cuatro días del mes de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular, número 125, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la **Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 3
- Copia simple de Escritura Pública número **40,355**-cuarenta mil trescientos cincuenta y cinco, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2013-dos mil trece, en la Ciudad de Monterrey, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala Notario Público número 123, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo a la **Titulación de Transmisión de Propiedad de Bienes Inmuebles por Reducción de Capital Social nor Reembolso**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] 3
- Copia Simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 125/17,767/2024**, a los 04-cuatro días del mes de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular, número 125, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la



OFICIO NÚMERO: SDU/01344/2025
EXPEDIENTE NÚMERO S-105/2024
ASUNTO: FUSIÓN-SUBDIVISIÓN

Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]

- Copia simple de Escritura Pública número **39,068**-treinta y nueve mil sesenta y ocho, a los 10-diez días del mes de junio del año 2008-dos mil ocho, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 75, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo a la Protocolizar el Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de la sociedad "DESARROLLOS POSEIDON" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día 14-catorce de Agosto de 2007-dos mil siete, para **otorgar poderes a favor de los C.C. RICARDO CANAVATI HADJOPULOS, ELENITZA CANAVATI HADJOPULOS y JESUS DEMETRIO CANAVATI HADJOPULOS.** Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio [REDACTED]
- De acuerdo a **plano aprobado** por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado de Nuevo León en fecha 09-nueve de marzo de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, el predio se encuentra dentro del Fraccionamiento [REDACTED] nscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

7. **Certificado de libertad de gravámenes o de gravamen:**

- Original del Certificado de libertad de gravámenes, autorizado en fecha 19-diecinueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27481141/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de JESÚS DEMETRIO CANAVATI HADJOPULOS, RICARDO CANAVATI HADJOPULOS. ELENITZA CANAVATI HADJOPULOS. en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que NO reporta en su margen vigencia alguna de que este gravada con embargo, hipoteca, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo.
- Original del Certificado de libertad de gravámenes, autorizado en fecha 19-diecinueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27481139/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de DESARROLLOS POSEIDÓN SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que NO reporta en su margen vigencia alguna de que este gravada con embargo, hipoteca, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo.

- Copia de los 05-cinco **alineamientos viales** de los predios objeto del trámite que nos ocupa, todos de fecha 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, relativo a los expedientes administrativos **PT-ALVI No. 000730/24, PT-ALVI No. 000735/24, PT-ALVI No. 000737/24, PT-ALVI No. 000739/24 y PT-ALVI No. 000740/24,** deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Privada Lomas, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar sección de 16.00 mts; 8.00 mts. de Eje de Torres de C.F.E. hacia su propiedad. Respetar sección de 33.00 mts; 16.50 mts. de Eje del acueducto [REDACTED] respetar sección vial de 20.00 mts; 10.00 mts. de eje de calle hacia su propiedad. Sí se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica.
- Que el promovente anexó escrito firmado por los C.C. Jesús Demetrio Canavati Hadjopulos, Ricardo Canavati Hadjopulos, Elenitza Canavati Hadjopulos y la persona moral denominada DESARROLLOS POSEIDÓN S.A. DE C.V., recibido en fecha 04-cuatro de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: **"...SE CONTEMPLA REALIZAR UN PROYECTO DE LOCALES COMERCIALES Y-DE SERVICIOS AGRUPADOS..."**
- 22-veintidos fotografías** que muestran la situación actual del predio referido.

11. Copia simple de los recibos de pago con folios **LINEA-314992, LINEA-314997, LINEA-314985, LINEA-315006, LINEA-315014**, de fecha 16-dieciseis de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita 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. De acuerdo al **plano aprobado** por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 09-nueve de marzo de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, el predio se encuentra dentro del **Fraccionamiento Campestre Lomas de Valle Alto**. Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la **zona de crecimiento controlado**. Los lotes objeto del trámite de fusión- subdivisión, están ubicados según el Plano de Densidades de acuerdo a lo señalado con respecto a la densidad de la zona en donde se clasifica como **Crecimiento Controlado (CC)**; para una superficie aproximada de **18,340.57 m²**, en donde se permiten hasta **15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-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 en zonas determinadas; y como Densidad D5; Densidad Media de hasta 42 viviendas por hectárea, para una superficie de **1,023.10 m²** de conformidad con en 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.

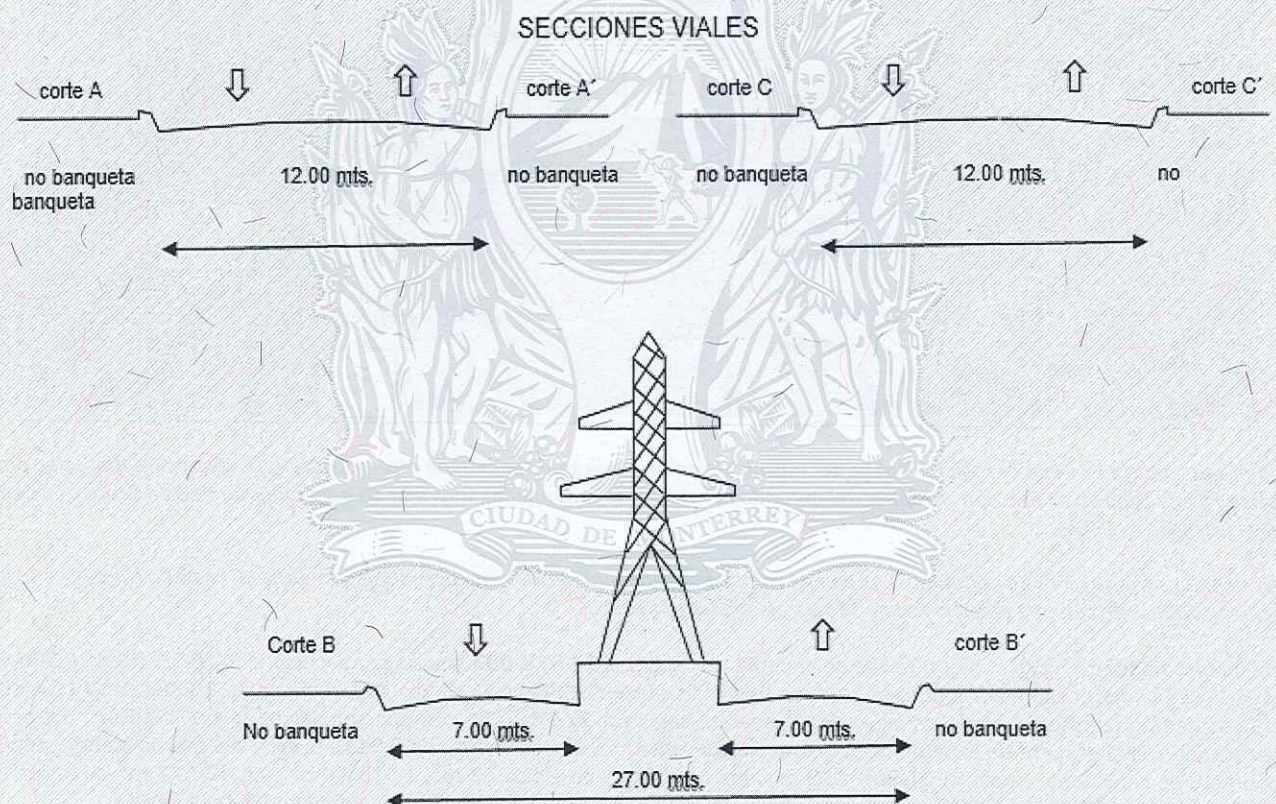
V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 05-cinco predios para formar un lote, el cual se subdivide en 03-tres porciones, proyecto que se describe en el numeral V del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por los artículos 229 y 230, fracciones I y II, de la 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

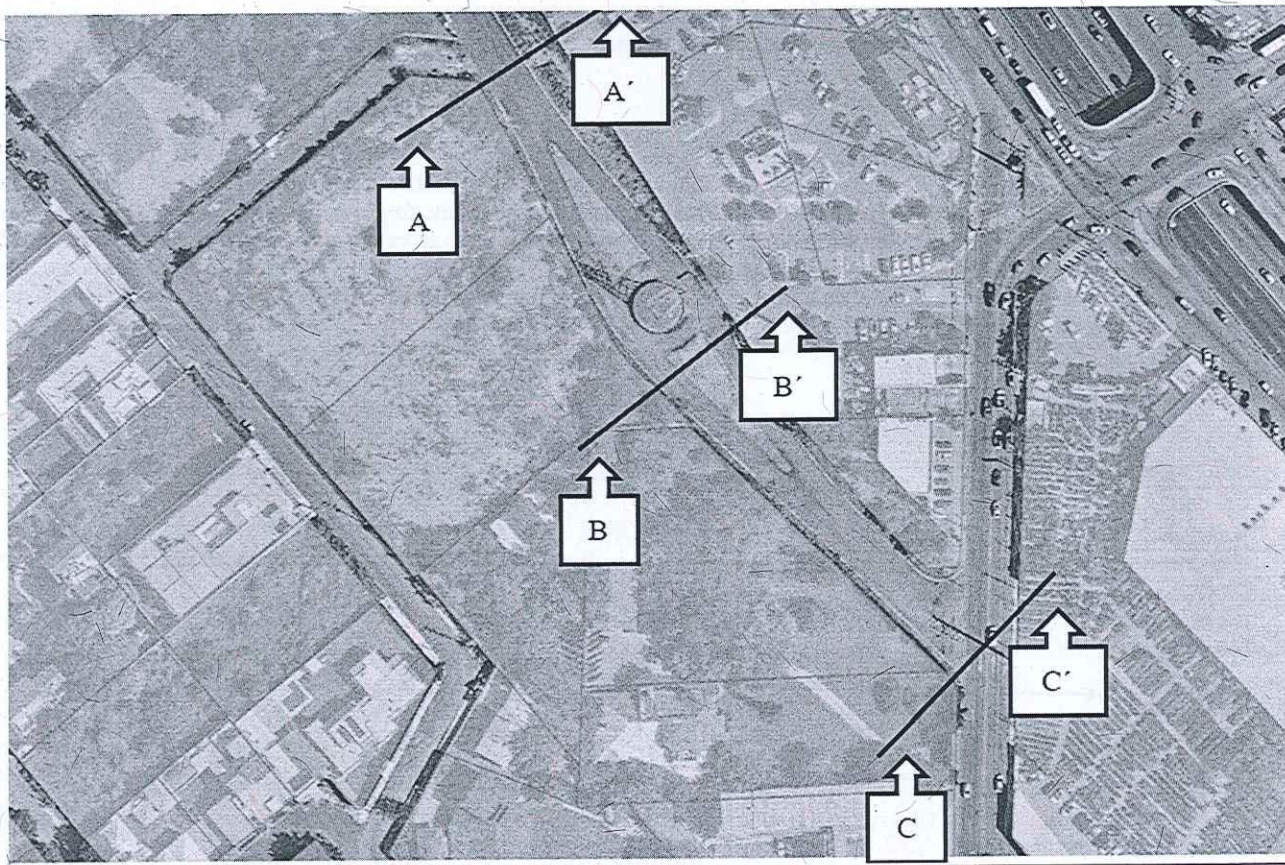


OFICIO NÚMERO: SDU/01344/2025
EXPEDIENTE NÚMERO S-105/2024
ASUNTO: FUSIÓN-SUBDIVISIÓN

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 en fecha 10 de enero del presente año, se realizó una verificación a los inmuebles identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] en el cual se constató lo siguiente: "...El predio cuenta con una afectación en donde corre una vialidad con doble sentido y esta corre desde la [REDACTED] de la que nos ocupa, hasta la [REDACTED] cabe hacer la referencia de que sobre del eje que recorre la afectación también corre un tendido de energía eléctrica de alta tensión con una de sus torres frente de los lotes en trámite, de los cuales aún no existe ningún tipo de desarrollo en proceso, salvo el de una casa y unos locales comerciales con frente sobre de la [REDACTED] continuación se ilustra en una sección de calles el ancho de esta vialidad."





...El predio cuenta con una afectación sobre del mismo eje en que corre un tendido de alta tensión, esta afectación dio lugar a una vialidad y la misma ya cuenta con cordones delimitando la carpeta de rodamiento, más aún no existe ningún tipo de desarrollo dentro de los predios en trámite...

...Al costado suroeste colinda con la Av. Las Lomas con una sección vial de 7.00 mts aproximadamente y al costado sureste con la Av. Camino a Valle alto con una sección vial de 13 mts aproximadamente..."

Que del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 4,813.538 m² y 396.988 m², del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 4,219.882 m² y 1,309.942 m², del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 1,979.20 m², del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 2,911.33 m² y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con dos superficies de 4,416.62 m², 1,023.10 m² y 1,428.77 m², se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de 22,499.37 m², el cual será subdividido en 03-tres lotes.

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona para una superficie aproximada de 18,340.57 m², se clasifica como **Crecimiento Controlado (CC)**, que de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de fusión-subdivisión, cuenta con una pendiente aproximada de 4.816%, por lo que, se encuentra en el rango de pendientes del 0 al 15%-por ciento en donde se permiten hasta **15 viviendas por hectárea**, además para la superficie aproximada de 1,023.10 m², se encuentra ubicada en una densidad clasificada como **D-5; Densidad Media**, en donde se permiten hasta **42 viviendas por hectárea**; de conformidad con el



OFICIO NÚMERO: SDU/01344/2025
EXPEDIENTE NÚMERO S-105/2024
ASUNTO: FUSIÓN-SUBDIVISIÓN

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, así mismo, un área de **3,135.70 m²**, se encuentra en una zona de destino clasificada como **vialidad**, por lo que, no tiene **densidad**.

El presente caso, se propone subdividir el predio con área total de **22,499.37 m²**, en **3-tres predios**: **LOTE 1**: con superficie de **18,340.57 m²**, con frente a la calle [REDACTED] **LOTE 2**: con una superficie de **1,023.10 m²**, con frente a la [REDACTED] **1** y área de **Cesión Vial**: con una superficie de **3,135.70 m²**, colindante a Carretera a [REDACTED] **1** en el Municipio de Monterrey, N.L.

Se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a superficie del terreno y alineamientos viales previstos.

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, **cumplen** al no superar los cinco lotes y presentar frente a una vía pública de acuerdo a lo descrito en el plano, por lo que es **factible** la Fusión-Subdivisión, de la forma antes señalada.

Con respecto a lo antes descrito, es importante considerar que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 3, fracción LXXXII, entiende como "**Vía Pública**" lo siguiente: "*es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho esta ya afectado a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes*".

VII. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de 05-cinco predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **4,813.538 m²** y **396.988 m²**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** con una superficie de **4,219.882 m²** y **1,309.942 m²**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** con una superficie de **1,979.20 m²**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **2,911.33 m²** y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** con dos superficies de **4,416.62 m²**, **1,023.10 m²** y **1,428.77 m²**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **22,499.37 m²**, el cual será subdividido en **03-tres lotes**. Resultando finalmente: **LOTE 1**: con superficie de **18,340.57 m²**, con frente a la [REDACTED] **1** **LOTE 2**: con una superficie de **1,023.10 m²**, con frente a la [REDACTED] y área de **Cesión Vial**: con una superficie de **3,135.70 m²**, colindante a [REDACTED] ubicados en e [REDACTED] **1**

[REDACTED] ubicado en el Plano de Densidades de acuerdo a lo señalado con respecto a la densidad de la zona en donde se clasifica como **Crecimiento Controlado (CC)**; para una superficie aproximada de **18,340.57 m²**, en donde se permiten hasta **15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-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 en zonas determinadas; y como Densidad **D5**; Densidad Media de hasta 42 viviendas por hectárea, para una superficie de **1,023.10 m²** de conformidad con en 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, así mismo, un área de **3,135.70 metros cuadrados**, se encuentra en una zona de destino clasificada como **vialidad**, por lo que no tiene densidad. El presente caso, se propone subdividir el predio con área total de 22,499.37 metros cuadrados en **3-tres predios**: **LOTE 1**: con superficie de **18,340.57 m²**, con frente a la [REDACTED] **LOTE 2**: con una superficie de **1,023.10 m²**, con frente a la Carretera a [REDACTED] **2** y área de **Cesión Vial**: con una superficie de **3,135.70 m²**, colindante a Carretera a [REDACTED] ubicados en el Monterrey, Nuevo León.

VIII. 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 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.

IX. 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.

X. 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.

XI. Adicionalmente, el solicitante acompaña convenio de fecha 21-veintiuno de julio de 2021-dos mil veintiuno, el cual se inserta a continuación:

CONVENIO DE COLABORACIÓN (EL "CONVENIO") QUE CELEBRAN LOS SEÑORES RAYMUNDO CANTU MONTEMAYOR POR SUS PROPIOS DERECHOS, OSCAR JAVIER RAYMUNDO CANTU MONTEMAYOR POR SUS PROPIOS DERECHOS, OSCAR JAVIER VELASCO MARTINEZ EN LO PERSONAL, INVERSIONES HEB S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL SEÑOR JUAN JOSE RODRIGUEZ CIENFUEGOS Y LA PERSONA MORAL DESARROLLOS POSEIDON S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JESUS DEMETRIO CANAVATI HADJOPULOS, Y MISMO SEÑOR JESUS DEMETRO CANAVATI HADJOPULOS Y DEL SEÑOR RICARDO CANAVATI HADJOPULOS, QUIENES MANIFIESTAN QUE SE SUJETAN EN TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

CLAUSULAS:

PRIMERA: Las partes acuerdan que aportarán y facilitarán todos los elementos necesarios e indispensables para que tenga efecto material y jurídico la habilitación y continuación de la calle denominada Prolongación Acueducto en su tramo correspondiente a la intersección de la calle Antiguo Camino a las Minas de San Pedro y San Pablo hasta la 1 en el Municipio de Monterrey, (Croquis ANEXO "J"). En el entendido, de que de ser necesario se otorgarán los documentos necesarios al efecto.

SEGUNDA: En razón de la colindancia de los predios propiedad de todas las partes que fueron debidamente descritos en la sección de declaraciones del presente Convenio con el trazo de la continuación de la calle denominada Prolongación Acueducto, las partes acuerdan que realizarán una cesión sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey de la parte de terreno proporcional que les corresponde a título de afectación para que se lleve a cabo la construcción de la citada arteria, correspondiéndoles a cada predio la siguiente área de cesión/afectación:

- "...
6. Al inmueble con el número de expediente catastral 2 con una superficie de 5,128.19 metros cuadrados, le corresponde ceder 326.784 metros cuadrados.
 7. Al inmueble con el número de expediente catastral 2, con una superficie de 5,354.04 metros cuadrados, le corresponde ceder 1,188.183 metros cuadrados.
 8. Al inmueble con el número de expediente catastral 2 con una superficie de 7000.00 metros cuadrados, le corresponde ceder 1,538.851 metros cuadrados..."

A fin de establecer gráficamente lo anterior, se acompaña al presente Convenio, un plano del área identificado como Anexos "K", en el que se marcará la zona de construcción y los metros cuadrados a ceder por cada propietario, mismo que formará parte integrante con las firmas de las partes.



**OFICIO NÚMERO: SDU/01344/2025
EXPEDIENTE NÚMERO S-105/2024
ASUNTO: FUSIÓN-SUBDIVISIÓN**

TERCERO: Las partes acuerdan que la afectación de áreas a la que se hace referencia en la cláusula anterior y que tiene como único propósito la construcción de la habilitación material de la calle Prolongación Acueducto, será una enajenación gratuita, por lo que no existirá indemnización, alguna por la cesión de terreno referida no obstante de que se trate de un fin y uso público cuando se complete la obra de mérito, por lo que acuerdan que se exonera al Gobierno Municipal de la Ciudad de Monterrey de pago, liquidación, indemnización, crédito fiscal o cualquier otro estímulo que estimen les pueda corresponder por tal área afectada, por lo que no se reservan acción legal alguna de cualquier materia derivada de lo que hoy de forma voluntaria pacta, pues todas las partes están de acuerdo que la aportación que hacen por medio del presente Convenio tiene como propósito el mejoramiento de la zona y la accesibilidad que ello representa para sus propiedades al habilitarse un corredor de mediano impacto a su favor.

CUARTO: En virtud de que la obra de construcción referida en el presente Convenio requiere recursos económicos para su materialización, las partes acuerdan que además de la cesión de terreno, también realizarán las aportaciones necesarias para financiar la citada construcción de la calle Prolongación Acueducto en su tramo desde la calle Antiguo Camino a las Minas de San Pedro y San Pablo hasta la calle Avenida Valle Alto, cuyas especificaciones de construcción fueros aprobados por la Secretaría de Obras Públicas de Municipio de Monterrey según consta en el oficio No. **SOP/485/2020** de fecha de 16 de octubre del 2020..."

Cabe mencionar que, conforme a las superficies mencionadas en el convenio respectos a los predios en trámite pasaron por una rectificación de medidas, mismas que se mencionan en el apartado de antecedentes de este dictamen.

Tomando en cuenta lo anterior, en el presente caso los promoventes proponen ceder el lote resultante de la propuesta de subdivisión identificado como área de **CESIÓN VIAL** con superficie de **3,135.70 m²**, y se destine como una vialidad de acuerdo a lo indicado en la solicitud de subdivisión, el plano propuesto, por lo que los interesados deberán formalizar la entrega material y jurídica de lote resultante con superficie de **3,135.70 m²**, y se coordinaran con la Dirección de Patrimonio adscrita a la Secretaría de Finanzas y Administración Municipal de Monterrey o autoridad Municipal que corresponda, a fin de proceder a la formalización de ceder sin reserva ni limitación alguna en favor del Municipio de Monterrey el lote identificado como Cesión Vial, sin que conlleve a solicitar indemnización de dicha área, lo anterior, en el entendido de que resulta a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los planos y demás documentos que presentan ante esta autoridad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

De acuerdo a lo anterior, una vez sea aprobada la propuesta de la presente subdivisión, los promoventes deberán formalizar la transmisión del derecho de propiedad de esa área mediante la suscripción de la escritura pública que al efecto se solicite y trámite ante un Notario Público, y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dado que este es un acto que requiere ser otorgado mediante escritura pública, toda vez que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León no establece en forma expresa, para estos casos, otra forma de formalizar la Cesión Vial al Municipio, siendo aplicables las disposiciones del derecho común establecidas en los artículos 1730, 1731, 1905, fracción I, 1908, 2211, 2214, 2239, 2894, fracción I, del Código Civil del Estado de Nuevo León, de los artículos 104, 106, fracciones V, VI, 113, 118 y 123 de la Ley del Notariado, artículos 11, fracción I, 12, fracciones I y III, 22, 27 y 29, fracciones III de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, por consiguiente se realice la referida formalización mediante la expedición de la escritura pública en la que conste la cesión vial municipal.

La subdivisión del predio no tiene por objeto autorizar cambios en la zonificación, es decir, los usos de suelo, determinada en el plan para cada inmueble, ni tampoco autorizar cambios en las densidades asignadas a cada zona.

DEBIENDO además CUMPLIR CON LO SIGUIENTE:

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, 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.", por lo que a fin de que surta efectos la fusión-subdivisión autorizada se deberá 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.

En caso de concluir 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.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de 05-cinco predios con identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 4,813.538 m² y 396.988 m² (Afectación Vial), del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 4,219.882 m² y 1,309.942 m² (Afectación Vial), del predio identificado con el número de expediente catastral 51-038-010 con una superficie de 1,979.20 m², del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 2,911.33 m² y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con dos superficies de 4,416.62 m², 1,023.10 m² y 1,428.77 m² (Afectación Vial), se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de 22,499.37 m², el cual será subdividido en 03-tres lotes. Resultando finalmente: **LOTE 1:** con superficie de 18,340.57 m², con frente a la [REDACTED] **LOTE 2:** con una superficie de 1,023.10 m², con frente a la [REDACTED] y área de Afectación Vial: con una superficie de 3,135.70 m², colindante a [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Que, de acuerdo a plano aprobado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado de Nuevo León en fecha 09-nueve de marzo de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, el predio se encuentra dentro del Fraccionamiento [REDACTED] Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 492, volumen 174, libro 68 sección Fraccionamientos, de fecha 25-veinticinco de julio de 1988- mil novecientos ochenta y ocho

TERCERO: 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.

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."

QUINTO: 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.

SEXTO: Deberán formalizar la entrega materia y jurídica del área de **CESIÓN VIAL** con superficie de 3,135.70 m², y se destine como una vialidad para lo cual se deberá coordinarse con la Dirección de Patrimonio adscrita a la Secretaría de Finanzas y Administración Municipal de Monterrey o autoridad Municipal que corresponda, a fin de proceder a la formalización de ceder sin reserva ni limitación alguna en favor del Municipio de Monterrey el lote identificado como Cesión Vial, sin que conlleve a solicitar indemnización de dicha área, lo anterior, en el entendido de que resulta a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los planos y demás documentos que presentan ante esta autoridad, lo anterior



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO NÚMERO: SDU/01344/2025
EXPEDIENTE NÚMERO S-105/2024
ASUNTO: FUSIÓN-SUBDIVISIÓN

de conformidad con lo dispuesto en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE**

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA
UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS / QAMM / BRCC / AAGG/dage

Siendo las 11:11 horas del día 03 del mes de JULIO del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. RICARDO CANAVATI HADJOPULIS, en su carácter de REPRESENTANTE del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con. 5 Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: ARP. OLGA A MEJAM.
FIRMA: [Firma]

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Ricardo Canavati Hadjopoulos
FIRMA: [Firma]

11/11

09108

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-105/2024
	Fecha de Clasificación	14-catorce de julio 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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 07-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6.Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío 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.