



### INSTRUCTIVO

A LA C.  
EN REP

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de julio del 2022-dos mil veintidós.** -----

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-028/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidos de marzo del 2022-dos mil veintidós, presentada por la C. \_\_\_\_\_ representada por su gestor oficioso la C. \_\_\_\_\_ en carácter de propietaria; respecto de la **Fusión-Subdivisión** de los lotes con superficie de 479.57 metros cuadrados (lote 2), 500.00 metros cuadrados (lote 3), 500.00 metros cuadrados (lote 4), 500.00 metros cuadrados (lote 5) y 500.00 metros cuadrados (lote 6), todos identificados con el número de expediente catastral \_\_\_\_\_ para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **2,479.57 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: POLÍGONO 1** con superficie de **857.17 metros cuadrados** y **POLÍGONO 2** con superficie de **1,622.40 metros cuadrados**, ambos lotes resultantes ubicados frente a la avenida \_\_\_\_\_

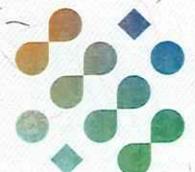
\_\_\_\_\_ Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

### RESULTANDO

**PRIMERO.**- La solicitante en fecha veintidós (22) de marzo de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Fusión-Subdivisión** de los lotes con superficie de 479.57 metros cuadrados (lote 2), 500.00 metros cuadrados (lote 3), 500.00 metros cuadrados (lote 4), 500.00 metros cuadrados (lote 5) y 500.00 metros cuadrados (lote 6), todos identificados con el número de expediente catastral \_\_\_\_\_ para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **2,479.57 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: POLÍGONO 1** con superficie de **857.17 metros cuadrados** y **POLÍGONO 2** con superficie de **1.622.40 metros cuadrados**, ambos lotes resultantes ubicados frente a la avenida \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 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-028/2022.

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



1. Solicitud de trámite correspondiente de fecha 22-veintidós de marzo de 2022-dos mil veintidós, signada por C. \_\_\_\_\_ en carácter de gestor oficiosa de la menor de edad esta última en carácter de propietaria y el C. \_\_\_\_\_ (gestor).
2. Copia simple del Acta de nacimiento de la menor de edad \_\_\_\_\_ en cuyos datos de filiación figuran los C. C. L. \_\_\_\_\_ sienta ésta última quien promueve el trámite que nos ocupa, en carácter de gestor oficiosa de la menor de edad.
3. Copia simple de Escritura Pública número 10,647-diez mil seiscientos cuarenta y siete, de fecha 22-veintidos de septiembre de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, titular de la Notaría Pública número 95-noventa y cinco, con ejercicio en el municipio de Guadalupe, Nuevo León, relativa al Contrato de Donación Gratuita Pura e Irrevocable de Bien Inmueble, mediante el cual, el C. \_\_\_\_\_ dona gratuitamente a favor de su hija la menor \_\_\_\_\_ (representada por su gestor oficioso la señora \_\_\_\_\_) la **nuda propiedad** de los predios objeto del trámite que nos ocupa, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número \_\_\_\_\_
4. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 25-veinticinco de enero del 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25035648/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. \_\_\_\_\_, el número 9486, volumen 279, libro 380, sección Propiedad, unidad Monterrey, fecha 28-veintiocho de noviembre de 2011-dos mil once; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
5. Copia del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fecha 20-veinte de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV-000506-21.
6. Copia simple del recibo de pago número 354D-810, de fecha 11-once de enero del año en curso, con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
7. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto de los 05-cinco predios identificados con el número de expediente catastral \_\_\_\_\_, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. 12-doce Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
9. Carta Poder original de fecha 16-dieciseis de febrero del año en curso, otorgada por la C. \_\_\_\_\_ representada por su gestor oficioso la C. \_\_\_\_\_ a favor del C. \_\_\_\_\_, fungiendo como testigos \_\_\_\_\_, anexando copia simple de las identificaciones de cada uno de ellos.



10. Escrito firmado por la C. \_\_\_\_\_ en carácter de gestor oficiosa de la menor de edad \_\_\_\_\_, esta última en carácter de propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...es proyectar a futuro".
11. 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

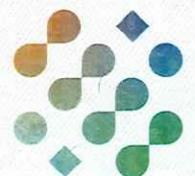
I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 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 y L, 101 fracciones IV y XII, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. Que la 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 resultantes.

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 Norte, Distrito Urbano Solidaridad, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 5-cinco predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 02-dos porciones, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por los artículos 229 y 230, fracción 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: 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 lotes con superficie de 479.57 metros cuadrados (lote 2), 500.00 metros cuadrados (lote 3), 500.00 metros cuadrados (lote 4), 500.00 metros cuadrados (lote 5) y 500.00 metros cuadrados (lote 6), todos identificados con el número de expediente catastral para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **2,479.57 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: POLÍGONO 1** con superficie de **857.17 metros cuadrados** y **POLÍGONO 2** con superficie de **1,622.40 metros cuadrados**, ambos frente a la avenida Luis Donald Colosio y calle Borraja, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Solidaridad; ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **2,479.52 metros cuadrados** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000027269**, de fecha 06-seis de julio de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$8,082.48 (OCHO MIL OCHENTA Y DOS PESOS 48/100 M.N.)**; 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, el proyecto de **Fusión- Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir 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, con por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión-subdivisión de los lotes en cuestión.

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-Subdivisión** de los lotes con superficie de 479.57 metros cuadrados (lote 2), 500.00 metros cuadrados (lote 3), 500.00 metros cuadrados (lote 4), 500.00 metros cuadrados (lote 5) y 500.00 metros cuadrados (lote 6), todos identificados con el número de expediente catastral para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **2,479.57 metros cuadrados**, el cual se



**subdivide para quedar en 02-dos porciones: POLÍGONO 1 con superficie de 857.17 metros cuadrados y POLÍGONO 2 con superficie de 1,622.40 metros cuadrados, ambos frente a la avenida 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 al informativo del alineamiento vial con fecha 20-veinte de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la , deberá respetar sección vial de 40.00mts y para la c , respetar sección vial de 20.00 metros.

**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 citada, 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.

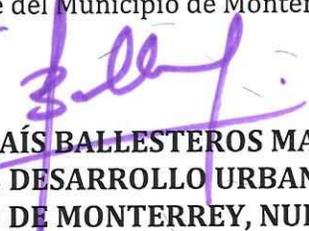
**OCTAVO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y **se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados**

Amo



**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. -----

  
**LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

  
**Lic. Rina Arely Ramos Vázquez**  
**Director General para un Desarrollo Integrado,**  
**Compacto y Eficiente**

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

LMYA/gsp/ldca

Siendo las 1:55 horas del día 07-dos del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. \_\_\_\_\_, en su carácter de \_\_\_\_\_ del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con \_\_\_\_\_ Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Eva María Gpe. Medina Jimenez

NOMBRE: \_\_\_\_\_

FIRMA: \_\_\_\_\_

FIRMA: \_\_\_\_\_