



INSTRUCTIVO

ALAC.

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 09-nueve días del mes de agosto del 2022-dos mil veintidós. -----

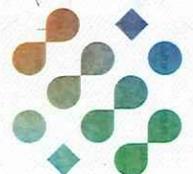
VISTO . - El expediente administrativo No. S-041/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 07-siete de abril del 2022-dos mil veintidós, presentada por la C. _____ en carácter de propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios con superficie de 1,246.78 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral _____ y del predio con superficie de 1,305.53 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral _____ para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **2,552.31 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **03-tres porciones: LOTE 1 RESULTANTE** con superficie de **851.01 metros cuadrados**, **LOTE 2 RESULTANTE** con superficie de **851.68 metros cuadrados** y **LOTE 3 RESULTANTE** con superficie de **849.62 metros cuadrados**, todos frente a la

_____ del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha siete (07) de abril de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Fusión** de los predios con superficie de 1,246.78 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral _____ y del predio con superficie de 1,305.53 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral _____ para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **2,552.31 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **03-tres porciones: LOTE 1 RESULTANTE** con superficie de **851.01 metros cuadrados**, **LOTE 2 RESULTANTE** con superficie de **851.68 metros cuadrados** y **LOTE 3 RESULTANTE** con superficie de **849.62 metros cuadrados** (que deberá respetar Servidumbre de Paso de Drenaje Sanitario en su colindancia este), todos frente a la _____

_____ 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-041/2022.



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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por la C. _____ (propietaria) y el C. _____ (gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 39,038-treinta y nueve mil treinta y ocho, de fecha 19-diecinueve de octubre de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Cirilo, titular de la Notaría Pública número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de un Bien Inmueble, por el medio del cual la C. _____, adquirió el predio identificado con el número de expediente catastral _____ inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número _____.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 39,045-treinta y nueve mil cuarenta y cinco, de fecha 19-diecinueve de octubre de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Cirilo, titular de la Notaría Pública número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de un Bien Inmueble, por el medio del cual la C. _____, adquirió el predio identificado con el número de expediente catastral _____ inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número _____.
4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predios identificado con el número de expediente catastral _____, de fecha 03-tres de marzo del 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25108809/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. _____ bajo _____ 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. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predios identificado con el número de expediente catastral _____ de fecha 14-catorce de marzo del 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25130078/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. _____ bajo el número _____ 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.
6. Copia del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV-000491-21.



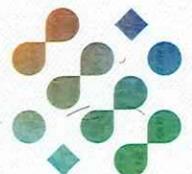
7. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral _____ de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. Copia simple de los recibos de pago números 344D-12027 y 336C-1145, de fechas 07-siete y 12-doce de enero del año en curso, con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
9. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta Poder original de fecha 21-veintiuno de febrero del año en curso, otorgada por la C. _____ a favor del C. _____, fungiendo como testigos _____ y _____ anexando copia simple de las identificaciones de cada uno de ellos.
11. Escrito firmado por la C. _____ explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... se pretende construir varias viviendas...".
12. 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. Los predios en comento pertenecen al [redacted] le acuerdo al plano de fecha 16-dieciséis de abril de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, inscrito en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 509, volumen 174, libro 73; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción x de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio:

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 2-dos predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 03-tres 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;"

V. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en el plano de densidades como Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos se permiten hasta: 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - 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.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios con superficie de 1,246.78 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [redacted] y del predio con superficie de 1,305.53 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [redacted], para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **2,552.31 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **03-tres porciones**: **LOTE 1 RESULTANTE** con superficie de **851.01 metros cuadrados**, **LOTE 2 RESULTANTE** con superficie de **851.68 metros cuadrados** y **LOTE 3 RESULTANTE** con superficie de **849.62 metros cuadrados** (que deberá respetar Servidumbre de Paso de Drenaje Sanitario en su colindancia este), todos frente a la Avenida [redacted] Distrito Urbano

[redacted] y de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%- por ciento; el predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 14.87 %; por lo que llevando a cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **2,552.31 metros cuadrados** resultan permitidas **las 03-tres unidades** solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada.



VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000027329**, de fecha doce de julio de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$12,123.72 (DOCE MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS 72/100 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** de los predios con superficie de 1,246.78 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral _____ y del predio con superficie de 1,305.53 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral _____ para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **2,552.31 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **03-tres porciones: LOTE 1 RESULTANTE** con superficie de **851.01 metros cuadrados**, **LOTE 2 RESULTANTE** con superficie de **851.68 metros cuadrados** y **LOTE 3 RESULTANTE** con superficie de **849.62 metros cuadrados** (que deberá respetar Servidumbre de Paso de Drenaje Sanitario en su colindancia este), todos frente a la Avenida

del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación al escrito referido en el número 11 del Resultando II del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto del motivo de su solicitud de subdivisión es "*... se pretende construir varias viviendas...*", se hace de su conocimiento que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 305, primer párrafo, dispone lo que a continuación se transcribe: "*Artículo 305.- 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 para lograr el



objeto planteado en su petición, deberá cumplir con lo señalado en el diverso numeral 316 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

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: De acuerdo al informativo del alineamiento vial con fecha 16-dieciséis de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de la vía pública con la que colindan los lotes resultantes, por lo que para la **deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.**

QUINTO: 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.**"*

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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: 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.

[Handwritten signature in blue ink]

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

[Handwritten signature in blue ink]

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

[Handwritten signature in blue ink]

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

LMVA/gsp/ldca

Siendo las 12:50 horas del día 19-diecinueve del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidos, 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:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Eva María Gpe. Medina Jiménez

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [Handwritten signature]

FIRMA: [redacted]

