



### INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [REDACTED]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-033/2023 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 agosto del 2023-dos mil veintitrés. -----

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-033/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de marzo del 2023-dos mil veintitrés, presentada por los C. C. [REDACTED]

[REDACTED] en carácter de copropietarios; respecto de la **Fusión-Subdivisión** de los predios con superficies de 526.68 m<sup>2</sup> (401-A), 614.46 m<sup>2</sup> (401-B) y 1,228.92 m<sup>2</sup> (401-C), todos identificados bajo el número de expediente catastral : [REDACTED] ubicados frente a las calles [REDACTED]

[REDACTED] del Municipio de Monterrey, N.L. y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente, y

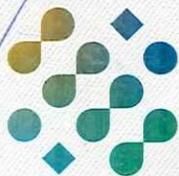
### RESULTANDO

**PRIMERO.**- Los solicitantes en 06-seis de marzo del 2023-dos mil veintitrés, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la **Fusión** de 3-tres predios con superficies de 526.68 m<sup>2</sup> (401-A), 614.46 m<sup>2</sup> (401-B) y 1,228.92 m<sup>2</sup> (401-C), todos identificados bajo el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **2,370.06 metros cuadrados**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,043.06 m<sup>2</sup>** con frente a las vías públicas denominadas calle [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **1,327.00 m<sup>2</sup>** frente a las vías públicas denominadas [REDACTED]

[REDACTED] en el 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-033/2023.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. [REDACTED] de fecha 06-seis de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.
2. Copia simple de la Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 26-veintiséis de septiembre de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, titular de la Notaría Pública número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en esta ciudad, relativa a



Contrato de Donación Gratuita en Ejecución de Fideicomiso, en el que participan el señor [REDACTED] como "Donantes"; por otra parte como institución Fiduciaria el "Banco de Crédito y Servicio" Sociedad Nacional de Crédito como "Fiduciaria" y por otra parte los señores [REDACTED] como "Donatarios", misma en la que se reservan los Donantes el usufructo vitalicio. Documental inscrito en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo

3. Copia simple de la Escritura Pública número [REDACTED], de fecha 27-veintisiete actas de defunción de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Doctor Emilio Cárdenas Montfort Notario Público número 3, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al otorgamiento de la Hijuela a favor del señor [REDACTED]. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED].
4. Copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador de la Propiedad en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Acta Aclaratoria por un error involuntario en la redacción de las superficies de los inmuebles que se contiene en las escrituras públicas números 7,801 y 3,229, se omitió mencionar la superficie de los inmuebles, documento que consta en el Acta levantada fuera de Protocolo número 003/25257/22, en fecha 23-veintitres de agosto del 2022-dos mil veintidós, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número [REDACTED].
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 16-070-003, autorizado en fecha 22-veintidos de febrero del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26096825/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los [REDACTED] bajo el [REDACTED] 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 del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fechas 20-veinte de mayo de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV No. 000174/21.
7. Copia simple del recibo de pago con folio LINEA-227724, de fecha 03-tres de enero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio en cuestión se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
8. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual contiene 3 porciones de terreno, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.



9. 5-cinco Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta Poder original de fecha 03-tres de marzo de 2023-dos mil veintitrés, otorgada por los C. C. [REDACTED] a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los [REDACTED], anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
11. Escrito firmado por los C. C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "Por medio de la presente solicitamos la subdivisión - fusión para rentar dicho predio ...".
12. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VIII 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, 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 el predio en cuestión forma parte de la colonia Del Norte, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los siguientes datos, número [REDACTED], 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 03-tres predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 02-dos 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 acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;"

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de 3-tres predios con superficies de 526.68 m<sup>2</sup> (401-A), 614.46 m<sup>2</sup> (401-B) y 1,228.92 m<sup>2</sup> (401-C), todos identificados bajo el número de expediente catastral [REDACTED], para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **2,370.06 metros cuadrados**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,043.06 m<sup>2</sup>** con frente a las vías públicas denominadas [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **1,327.00 m<sup>2</sup>** frente a las vías públicas denominadas [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; ubicado en el Plano de Densidades como D-10 Densidad Alta de hasta 105 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos página 145, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, toda vez que cumplen con la normatividad señalada.

VI. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la fusión de los 03-tres predios para formar 1-un polígono, que posteriormente se subdivide, resultan 02-dos lotes los cuales presentan frente a una vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia simple de recibo oficial con Folio N° 3170000030509, de fecha 23-veintitrés de junio de 2023-dos mil veintitrés, por la cantidad de **\$8,714.16 (OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 16/100 M.N.)**; expedido por 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, 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, la solicitud de **Fusión- Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; además se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión-subdivisión de los lotes en cuestión, de la forma indicada en el numeral VI del presente apartado de Considerandos.



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

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de los predios con superficies de 526.68 m2 (401-A), 614.46 m2 (401-B) y 1,228.92 m2 (401-C), todos identificados bajo el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **2,370.06 metros cuadrados**, así mismo, se **Aprueba la Subdivisión** del predio resultante para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,043.06 m2** con frente a las vías públicas denominadas [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **1,327.00 m2** frente a las vías públicas denominadas [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

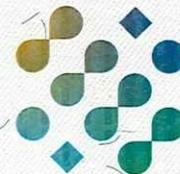
**SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

**TERCERO:** De acuerdo al alineamiento vial de fecha 20-veinte de mayo de 2021-dos mil veintiuno, del expediente TV No. 000174/21, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00mts. en las esquinas. Si se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma que indica.

**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.**"

En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción antes citada, la autorización de la fusión-subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, y deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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



**por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -

**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

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

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

TWSB/brgc/Idca/lemr

Siendo las n:10 horas del día 29-veintinueve del mes de agosto 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], en su carácter de gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARO. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: 

FIRMA: 