



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [Redacted] Monterrey, Nuevo León Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-119/21 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 20-veinte días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. S-119/2021, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitrés de julio de 2021-dos mil veintiuno, presentada por los [Redacted] en su carácter de copropietarios; respecto de la Subdivisión - Fusión de los predios identificado con los expedientes catastrales [Redacted] con superficie de 287.50 metros cuadrados y [Redacted] con superficie 345.00 metros cuadrados, ubicados frente a las calles P [Redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente, y

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en 23-veintitrés de julio de 2021-dos mil veintiuno, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] el cual cuenta con una superficie de 287.50 metros cuadrados, ubicado frente a la [Redacted] León, para quedar en 2-dos porciones, resultando el LOTE A con superficie de 48.75 metros cuadrados y LOTE 1 con superficie de 238.75 metros cuadrados; posteriormente se Fusionará el lote resultante identificado como LOTE A con superficie de 48.75 metros cuadrados y el predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted], el cual cuenta con una superficie de 345.00 metros cuadrados, ubicado frente a la [Redacted] Nuevo León, para formar un solo cuerpo con una superficie de 393.75 metros cuadrados; por lo que, finalmente resultan 02-dos lotes con las siguientes superficies: LOTE 1 con superficie de 238.75 m2 colindante a la [Redacted] LOTE 2 con superficie de 393.75 m2, colindante a la [Redacted] 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-119/2021.

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. [Redacted] de 23-veintitrés de julio de 2021-dos mil veintiuno.
2. Acreditan el interés jurídico de los inmuebles identificados con los número de expedientes catastrales [Redacted], mediante las siguientes escrituras:



ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral.
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

N° de Oficio: 25449/SEDUSO/2023
Expediente N° S-119/2021
Asunto: Subdivisión - Fusión

- Copia simple de la escritura pública número 8,044-ocho mil cuarenta y cuatro, de fecha 17-dieciséis de agosto del año 1989-mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Notario Público número 67 Licenciado Víctor M. Garza Salinas, este Municipio, relativa al Contrato de Compra Venta, compareciendo como "Los Compradores" los señores [REDACTED] respecto al lote de [REDACTED]; con una superficie de 287.50 metros cuadrados. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número [REDACTED]
 - Copia simple de la escritura pública número 14,184-catorce mil ciento ochenta y cuatro, de fecha 27-veintisiete de marzo del año 2008- dos mil ocho, pasada ante la fe del Notario Público número 90 Licenciado Mariano G. Morales Martínez, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta, "La parte Compradora" el señor [REDACTED] referente al [REDACTED] de 345.00 metros cuadrados. La anterior quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
3. Original de los siguientes Certificados de libertad de gravámenes:
- Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], autorizado en fecha 13-trece de mayo del 2021-dos mil veintiuno, bajo el folio 24233521/2021, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los [REDACTED] bajo el número [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.
 - Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 13-trece de mayo del 2021-dos mil veintiuno, bajo el folio 24233522/2021, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [REDACTED] bajo el número [REDACTED] le fecha 27-veintisiete de mayo de 2008- dos mil ocho; 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
4. Copia de los alineamientos viales de los predios objetos del trámite que nos ocupa, de fechas 19-diecinove de julio de 2021-dos mil veintiuno, relativo a los expedientes administrativos TV. No. 000320/21 y TV. No. 000321/21.
5. Presenta los siguientes comprobantes donde acredita estar al corriente del pago de los Impuestos Prediales:
- Copia simple del recibo de pago con folio 367D-1705, de fecha 28-veintiocho de enero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
 - Copia simple del recibo de pago con folio 396C-5771, de fecha 21-veintiuno de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.



- 6. Plano que contiene el proyecto de Subdivisión - Fusión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] (el cual se subdivide en 2 porciones de terreno, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo) y el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] (el cual se Fusiona con un lote resultante de la subdivisión, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo).
7. 11-once Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original de fecha 25-veinticinco de julio del año 2022-dos mil veintidós, otorgada por los [redacted] a favor del C [redacted] fungiendo como testigos los [redacted] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por los [redacted] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: 'Yo el Sr. Francisca [redacted] stoy de acuerdo en que se fusione una parte a mi predio y nosotros los [redacted] estamos de acuerdo en que nuestro predio se Subdivida... Motivo de éste trámite es para llevar a cabo una compraventa de unos de los predios.'
10. 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, 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 del Fraccionamiento Residencial Cumbres 4º Sector, Sección 'C', de acuerdo al plano autorizado por la Secretaria de Desarrollo Urbano de fecha 20-veinte de mayo de 1986-mil novecientos ochenta y seis bajo el No. De Oficio 732/86 y No. de Expediente 3253/85, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo los siguientes datos 453, volumen 174, libro 59, sección Fraccionamiento, Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de junio de 1986-mil novecientos ochenta y seis, 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.



ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

Nº de Oficio: 25449/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-119/2021
Asunto: Subdivisión - Fusión

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la Subdivisión de 1-un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para resultar 2 porciones, el cual uno de los lotes resultantes se Fusionara con el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un polígono, dando como resultado el presente proyecto 2 lotes mismos 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 **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **287.50 metros cuadrados**, ubicado frente a la [REDACTED] en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para **quedar en 2-dos porciones**, resultando el **LOTE A** con superficie de **48.75 metros cuadrados** y **LOTE 1** con superficie de **238.75 metros cuadrados**; posteriormente se **Fusionará** el lote resultante identificado como **LOTE A** con superficie de **48.75 metros cuadrados** y el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **345.00 metros cuadrados**, ubicado frente a la [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para formar **un solo cuerpo** con una superficie de **393.75 metros cuadrados**; por lo que, **finalmente resultan 02-dos lotes** con las siguientes superficies: **LOTE 1** con superficie de **238.75 m2** con frente a la [REDACTED] y **LOTE 2** con superficie de **393.75 m2**, con frente a la [REDACTED] ambos en la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; ubicados en el Plano de Densidades como D-5 Densidad Media de hasta 42 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-fusión** 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 Subdivisión - fusión, en el que 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 Nº 3170000031432, de fecha 05-cinco de septiembre 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 **Subdivisión - Fusión** 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 subdivisión - fusión de los lotes en cuestión, de la forma indicada en el numeral V 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 Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **287.50 metros cuadrados**, ubicado frente a la [REDACTED]

Municipio de Monterrey, Nuevo León, para **quedar en 2-dos porciones**, resultando el **LOTE A** con superficie de **48.75 metros cuadrados** y **LOTE 1** con superficie de **238.75 metros cuadrados**; posteriormente se **Fusionará** el lote resultante identificado como **LOTE A** con superficie de **48.75 metros cuadrados** y el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **345.00 metros cuadrados**, ubicado frente a la [REDACTED]

Municipio de Monterrey, Nuevo León, para formar **un solo cuerpo** con una superficie de **393.75 metros cuadrados**; por lo que, finalmente resultan **02-dos lotes** con las siguientes superficies: **LOTE 1** con superficie de **238.75 m2** colindante a la calle Pedro Fernández de Lugo y **LOTE 2** con superficie de **393.75 m2**, colindante a la [REDACTED] 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 a los Alineamientos viales emitidos por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 19-diecinove de julio de 2021-dos mil veintiuno, expedientes TV. No. 000320/21 y TV. No. 000321/21, deberá respetar el siguiente alineamiento: [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio

CUARTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la **Subdivisión - Fusión** 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

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

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

T/INB/BRCC/LDCA/LEM/R

Siendo las 10:21 horas del día 25-veinticinco del mes de octubre 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 [REDACTED] 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: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: *[Firma]*

FIRMA: [REDACTED]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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