



Gobierno  
de  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

No. de Oficio: 21908/SEDUSO/2023  
Expediente: S-152/2021  
Asunto: Subdivisión- Fusión

## INSTRUCTIVO

A LOS C. C. [REDACTED]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-152/2021 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 16-dieciséis días del mes de marzo del 2023-dos mil veintitrés. -----

**VISTO** .- El expediente administrativo No. S-152/2021, formado con motivo de la solicitud presentado el 15-quinque de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, por los C. C. [REDACTED] en su carácter de propietarios; para la autorización de **Subdivisión- Fusión** del predio con superficie de 113.76 metros cuadrados y del predio con superficie de 122.67 metros cuadrados, ambos identificados bajo el número de expediente catastral [REDACTED] colindantes a la calle [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

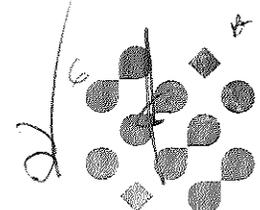
## RESULTANDO

**PRIMERO**.- Los solicitantes en fecha quince (15) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la **Subdivisión** del predio con superficie de **122.67 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en 02-dos porciones: **LOTE 2** con superficie de **113.76 metros cuadrados** y **LOTE 2A** con superficie de **8.91 metros cuadrados**; para posteriormente **FUSIONARSE** de la siguiente manera: el lote resultante identificado como **LOTE 2A** con superficie de **8.91 metros cuadrados**, al predio con superficie de **113.76 metros cuadrados (LOTE 1)** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un predio con superficie de **122.67 metros cuadrados**; quedando finalmente de la siguiente manera: **LOTE 1** con superficie de **122.67 metros cuadrados** y **LOTE 2** con superficie de **113.76 metros cuadrados**, ambos con frente a la calle [REDACTED]

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-152/2021.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. [REDACTED] (propietarios) y el C. [REDACTED] (gestor).



No. de Oficio: 21908/SEDUSO/2023

Expediente: S-152/2021

Asunto: Subdivisión- Fusión

2. Copia simple del Acta fuera de Protocolo número 1,805-mil ochocientos cinco de fecha 16-dieciséis de diciembre del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe el Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra-Venta de Inmueble, mediante el cual la C. [REDACTED] adquirió la propiedad del siguiente bien inmueble: "**Extremo Norte del lote de terreno número 9 nueve de la manzana número 1-uno, de la colonid** del municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: 6.00 seis metros de frente al Poniente y a la calle igual medida en su lado Oriente a colindar con parte del lote 19 diecinueve y 24 veinticuatro, en su lado Norte mide 18.96 dieciocho metros noventa y seis centímetros y colinda con el lote número 10 diez, e igual medida en su lado Sur por donde colinda con el reto del lote número 9..." (el subrayado es nuestro), identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [REDACTED]
3. Copia simple del Acta fuera de Protocolo número 1,811-mil ochocientos once, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe el Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra-Venta de Inmueble, mediante el cual los C. [REDACTED] de apellidos [REDACTED], adquirieron la propiedad del siguiente bien inmueble: "**Porción de terreno del lote 9 nueve de la manzana número 1 uno, que se localiza en el Extremo Sur,** con las siguientes medidas y colindancias: 6.47 seis metros cuarenta y siete centímetros de frente al Poniente y a la calle [REDACTED], igual medida en su lado Oriente por donde colinda con parte del lote 24 veinticuatro, midiendo en su lado Sur 18.96 dieciocho metros noventa y seis centímetros por donde colinda con el lote número 8ocho, igual medida en su lado Norte por donde colinda con el reto del lote número 9..." (el subrayado es nuestro), identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [REDACTED]
4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 01-primero de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, bajo el folio 24456357/2021, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. [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.
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], autorizado en fecha 29-veintinueve de junio del 2021-dos mil veintiuno, bajo el folio 24329938/2021, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. [REDACTED] de apellidos [REDACTED] bajo el número [REDACTED] 8-[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.



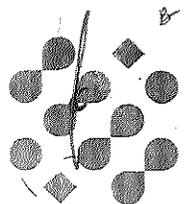
No. de Oficio: 21908/SEDUSO/2023  
Expediente: S-152/2021  
Asunto: Subdivisión- Fusión

6. Copia simple del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, relativo al expediente administrativo TV-000738-19.
7. Reporte de Cuenta de Predial, de fecha 06-seis de marzo de 2023-dos mil veintitrés, en el que se indica que en fecha 31-treinta y uno de enero del año en curso, realizaron el pago y se expidió el recibo 342E-2054, con lo cual acredita que los predios objeto del trámite que nos ocupa se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
8. Plano que contiene el proyecto de subdivisión- fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
9. 4-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta poder original de fecha 18-dieciocho de abril del año en curso, otorgada por los C. C. [REDACTED] a favor del C. [REDACTED] [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] [REDACTED] anexando copia simple de la identificación de cada uno de ellos.
11. Escrito firmado por los C. C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... es para repartirnos el lote a cada uno de la familia...".
12. Copia simple de los recibos mediante los cuales acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral IX 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 los promoventes cumplen 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 Comisión de Planificación del Estado en fecha 03-tres de febrero de 1966-mil novecientos sesenta y seis, los predios en cuestión forman parte de la colonia [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. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, 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 subdivisión de 01-un predio en 02-dos porciones, posteriormente 1-una de las porciones resultantes, se fusiona con el predio colindante, resultando finalmente 02-dos lotes, proyecto que se describe en el numeral VI 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;"

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **SUBDIVISION** del predio con superficie de **122.67 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en 02-dos porciones: **LOTE 2** con superficie de **113.76 metros cuadrados** y **LOTE 2A** con superficie de **8.91 metros cuadrados**; para posteriormente **FUSIONARSE** de la siguiente manera: el lote resultante identificado como **LOTE 2A** con superficie de **8.91 metros cuadrados**, al predio con superficie de **113.76 metros cuadrados (LOTE 1)** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un predio con superficie de **122.67 metros cuadrados**; quedando finalmente de la siguiente manera: **LOTE 1** con superficie de **122.67 metros cuadrados** y **LOTE 2** con superficie de **113.76 metros cuadrados**, ambos con frente a la [REDACTED]

[REDACTED] ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el área total de **236.43 metros cuadrados** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.



No. de Oficio: 21908/SEDUSO/2023  
Expediente: S-152/2021  
Asunto: Subdivisión- Fusión

VII. 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 resultan 02-dos lotes los cuales presentan frente a una vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que en fecha 18-dieciocho de julio de 2022-dos mil veintidós, los promoventes presentaron escrito manifestando lo siguiente: "... QUE SUS SERVIDORES ADQUIRIMOS LOS LOTES DE TERRENO TENIENDO COMO MEJORAS LA FINCA 1135 Y 1135-A CON FRENTE DE TERRENO DE 6.47 Y 6.00 ESTO EN FECHA 28 DE FEBRERO DEL 2006, ENCONTRANDOSE VIGENTE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON, EN LO QUE DE CONFORMIDAD CON EL ART. 150 FRACC 1, EL FRENTE DE LOS LOTES SERA DE 6.00 MTS COMO MINIMO, CUMPLIENDO CON DICHA DISPOSICION Y CON LA SUBDIVISION-FUSION, QUE SE SOLICITAN LOS LOTES RESULTANTES RESPETAN ESA MEDIDA CONFORME AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO INGRESADO EN SU DIGNA SECRETARIA S-152/21".

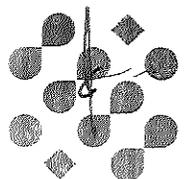
IX. Que al presente expediente se acompañan copias simples de los recibos oficiales con Folio N° 3010000068945 y 3170000029486, de fechas 04-cuatro de mayo de 2022-dos mil veintidós y 14-catorce de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad total de \$8,714.16 (OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 16/100 M.N.); por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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.

X. 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 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:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio con superficie de **122.67 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en 02-dos porciones;



No. de Oficio: 21908/SEDUSO/2023

Expediente: S-152/2021

Asunto: Subdivisión- Fusión

**LOTE 2 con superficie de 113.76 metros cuadrados y LOTE 2A con superficie de 8.91 metros cuadrados; para posteriormente FUSIONARSE de la siguiente manera: el lote resultante identificado como LOTE 2A con superficie de 8.91 metros cuadrados, al predio con superficie de 113.76 metros cuadrados (LOTE 1) e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], para formar un predio con superficie de 122.67 metros cuadrados; quedando finalmente de la siguiente manera: LOTE 1 con superficie de 122.67 metros cuadrados y LOTE 2 con superficie de 113.76 metros cuadrados, ambos con frente a la calle [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.**

**SEGUNDO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2019-dos mil diecisiete, no se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que para la calle [REDACTED] deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**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 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: *"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 citada, la autorización de la fusión-subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que 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:** 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.



No. de Oficio: 21908/SEDUSO/2023
Expediente: S-152/2021
Asunto: Subdivisión- Fusión

SÉPTIMO: 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

Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera
Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

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

TVMB/gsp/ldca/bash

Siendo las 12:03 horas del día 23-veintitres del mes de marzo 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:
NOMBRE: Arq. Leonardo Contreras
FIRMA: [signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [redacted]
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.

