



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 21962/SEDUSO/2023  
Expediente Nº S-005/2023  
Asunto: Fusión-Subdivisión

## INSTRUCTIVO

A LOS C. C. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-005/2023 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 21-veintiún días del mes de marzo del 2023-dos mil veintitrés. -----  
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-005/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 30-treinta de enero del 2023-dos mil veintitrés, presentada por la C. [REDACTED] Apoderada Legal de los C. C. [REDACTED]

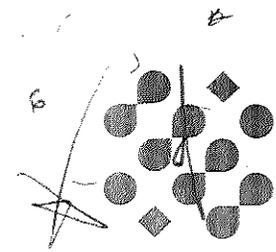
[REDACTED] en carácter de propietarios; respecto de la **Fusion-Subdivisión** del predio con superficie de 540.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y del predio con superficie de 360.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] colindantes a la calle [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** Los solicitantes en fecha treinta (30) de enero de dos mil veintitrés (2023), presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la **Fusión** del predio con superficie de 540.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y del predio con superficie de 360.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **900.00 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **447.42 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **452.58 metros cuadrados** colindantes a la calle [REDACTED] 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-005/2023.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la C. [REDACTED] Apoderada Legal de los C. C. [REDACTED]; anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.



2. Original de Carta Poder de fecha 29-veintinueve de marzo de 2022-dos mil veintidós, otorgada por los los C. C. [REDACTED] a favor de la C. [REDACTED], el cual fuera ratificado en la misma fecha, ante el Licenciado Jorge Luis Treviño Treviño, titular de la Notaría Pública número 34-treinta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 034/69,469/22.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 4,055-cuatro mil cincuenta y cinco, de fecha 28-veintiocho de mayo de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Luis Treviño Treviño, titular de la Notaría Pública número 34-treinta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual el C. [REDACTED] adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [REDACTED]
4. Copia simple de la Escritura Pública número 13,545-trece mil quinientos cuarenta y cinco, de fecha 21-veintiuno de enero de 1976-mil novecientos setenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez López, titular de la Notaría Pública número 12-doce, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, mediante el cual los C. C. [REDACTED], , adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el número bajo el número [REDACTED]
5. Copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador Público del Instituto Registral y Catastral en el Estado de Nuevo León, relativa al Acta Aclaratoria en relación a la corrección del nombre del C. [REDACTED] en la Escritura Pública número 13,545-trece mil quinientos cuarenta y cinco; escrito ratificado en fecha 18-dieciocho de mayo de 2022-dos mil veintidós, ante el Licenciado Jorge Luis Treviño Treviño, titular de la Notaría Pública número 34-treinta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en el Acta levantada fuera de Protocolo número 034/69,775/2022, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número [REDACTED]
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], autorizado en fecha 23-veintitrés de noviembre del 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25613260/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del 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.

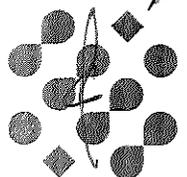


7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25616186/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. [REDACTED], bajo el número [REDACTED] seis; 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.
8. Copia de los 02-dos alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fechas 12-doce de diciembre de 2022-dos mil veintidós y 10-diez de enero de 2023-dos mil veintitrés, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000156/22 y PT-ALVI-000160/22.
9. Copia simple de los recibos de pago con folio 301A-1441 y 301A-1440, ambos de fecha 23-veintitrés de enero del año en curso, expedidos por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que los predios en cuestión se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
10. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
11. 12-doce Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
12. Escrito firmado por los C. C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"... ya que yo construí rebasando el lote número [REDACTED] pero pasando el tiempo me veo en la necesidad de vender uno de los lotes, por eso le solicito la fusión y al mismo tiempo la subdivisión de los lotes para que quede debidamente delimitados los dos inmuebles"*.
13. 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. De acuerdo a plano inscrito en el Instituto Registra y Catastral del Estado, bajo los siguientes datos: número 143, volumen 174, libro 6, sección I Fraccionamiento, de fecha 25-veinticinco de marzo de 1974-mil novecientos setenta y cuatro; el predio se encuentra dentro del fraccionamiento [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 Garza Sada, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Baja tipo D-4 de hasta 33 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 02-dos 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, 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 **Fusión** del predio con superficie de 540.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y del predio con superficie de 360.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **900.00 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **447.42 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **452.58 metros cuadrados** colindantes a la calle [REDACTED] en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada; ubicado en el Plano de Densidades como D-4 Densidad Baja de hasta 33 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, para el predio a subdividir con área total de **900.00 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten 33 viviendas máximo, para 900.00 metros cuadrados lo equivale a 0.09 hectáreas, nos resultan permitidas 2.97 viviendas (resultante de 33 viv. x 0.09 ha) por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, toda vez que cumplen con la normatividad señalada.

**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 fusión de los 02-dos 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.

**VIII.** Que al presente expediente se acompaña copia simple de recibo oficial con Folio N° **3170000029492**, de fecha 14-catorce de marzo 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.

**IX.** 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** del predio con superficie de 540.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y del predio con superficie de

5/7

4322

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



360.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **900.00 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **447.42 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **452.58 metros cuadrados** colindantes a la calle ([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 informativo de los alineamientos viales con fechas 12-doce de diciembre de 2022-dos mil veintidós y 10-diez de enero de 2023-dos mil veintitrés, **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 Cocoyoc deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**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.**"

**QUINTO:** 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.

**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.

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

TVNB/gsp/emgmj/bash

Siendo las 9:40 horas del día 29-veintinueve 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:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Evo Mario Gpe Mederos Jimenez
FIRMA: [Signature]

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



