



INSTRUCTIVO

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-019/2024 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro. -----

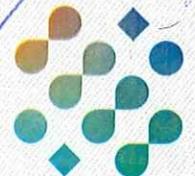
VISTO. - El expediente administrativo No. S-019/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 26-veintiséis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por la C. [REDACTED] en su carácter de propietaria; respecto de la Fusión-Subdivisión de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 180.00 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 375.00 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 90.00 metros cuadrados, ubicados frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente, y

RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 26-veintiséis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión de 3-tres lotes identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 180.00 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 375.00 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 90.00 metros cuadrados, para formar 1-un Lote Fusionado con una superficie de 645.00 metros cuadrados, el cual posteriormente se subdivide para quedar en 02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 406.90 metros cuadrados con frente a la calle Puerto Vallarta y LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 238.10 metros cuadrados, con frente a las calles [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-019/2024.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la C. [REDACTED] (propietaria), de fecha 26-veintiséis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro.
2. Copia simple de la escritura pública número 7,183-siete mil ciento ochenta y tres, de fecha 29-veintinueve de julio del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza Notario Público Titular número 74, con ejercicio en este municipio, relativa al Contrato de Donación Pura, Simple y Gratuita de Bienes Inmuebles, compareciendo la señora [REDACTED] como "La donataria" de los siguientes inmuebles: [REDACTED] con una superficie de 375.00 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]; Fracción del Lote [REDACTED] con una superficie de 180.00 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y Lote de terreno marcado [REDACTED] con una superficie de 90.00 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]. Lo anterior inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED]
3. Original del Certificado de Libertad de Gravamen de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] expedido en fecha 15-quince de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27081476/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la [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.
4. Copia del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fechas 08-ocho de diciembre de 2021-dos mil veintiuno con número de expediente administrativo ADM. TV. No. 000565/21.



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: 02208/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-019/2024
Asunto: Fusión-Subdivisión

5. Copia simple de los comprobantes de pago de impuesto predial de los inmuebles identificado con los números de expedientes catastrales [REDACTED] consistente en los Reportes de Cuenta Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, en el cual se hace constar los recibos de fecha 04-cuatro de enero del 2024-dos mil veinticuatro, números LINEA-297368, LINEA-297386 y LINEA 297401, respectivamente, con los cuales acreditan que los predios se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
6. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicita, respecto de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 180.00 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 375.00 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 90.00 metros cuadrados, 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. Escrito firmado por la C. [REDACTED] de fecha 26-veintiséis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "Por medio de la presente le solicito la licencia correspondiente de **Fusión-Subdivisión** de tres lotes para resultar dos lotes, los cuales son para gestiones familiares internas..."
9. 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 los predios en cuestión forman parte del Fraccionamiento Valle de las Brisas 4to Sector, aprobado por el Comité de Planificación, mediante el Acuerdo contenido en el Punto No. 26 del Acta No. 18 de fecha 25-veinticinco de julio de 1968-mil novecientos sesenta y ocho, 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, solicita la fusión de 03-tres predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 02-dos lotes, 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 solicita la **Fusión** de 3-tres lotes identificados con el número de expediente catastral 70) [REDACTED] con superficie de 180.00 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 375.00 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 90.00 metros cuadrados, para formar **1-un Lote Fusionado** con una superficie de 645.00 metros



Nº de Oficio: 02208/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-019/2024
Asunto: Fusión-Subdivisión

cuadrados, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **406.90 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **238.10 metros cuadrados**, con frente a las [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; considerando que el *Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025*, con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como **Densidad D-5 Densidad Media de hasta 42 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; el predio solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para los predios a fusionar y subdividir nuevamente en dos lotes, con área total de **645.00 m2** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m2**, se permiten **42 viviendas máximo**, para **645.00 m2** lo equivale a **0.0645 hectáreas**, nos resultan permitidas **2.709 viviendas (resultante de 42 viv. x 0.0645 ha)**, resulta factible la **Fusión- Subdivisión** de los lotes requeridos, asimismo se cumple 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 del recibo oficial con Folio Nº **317000034127**, de fecha **05 cinco de junio de 2024-dos mil veinticuatro**, por la cantidad de **\$9,119.88 (NUEVE MIL CIENTO DIECINUEVE 88/100 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 3-tres lotes identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **180.00 metros cuadrados** [REDACTED] con superficie de **375.00 metros cuadrados** y 70) [REDACTED] con superficie de **90.00 metros cuadrados**, para formar **1-un Lote Fusionado** con una superficie de **645.00 metros cuadrados**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **406.90 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **238.10 metros cuadrados**, con frente a las [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por los artículos 203, fracción IV y 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa del promovente 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.



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.

Nº de Oficio: 02208/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-019/2024
Asunto: Fusión-Subdivisión

TERCERO: De acuerdo al Alineamiento vial emitido por la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 08-ocho de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, con número de expediente administrativo ADM. TV. No. 000565/21, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las calles Puerto Vallarta y Puerto México, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00mts. en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda.

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 de 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. 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

TVNB/GSP/LDCA/LEMR

Siendo las 08:18 horas del día 11-Once del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro , comparecí 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] -----

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: ARO. LEONARDO CONTRERAS
FIRMA: 

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [Redacted]
FIRMA: [Redacted]