



Nº de Oficio: 03682/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-061/2024
Asunto: Fusión-Subdivisión

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [Redacted]

DOMICILIO: [Redacted]

PRESENTE:

La 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 11-once días del mes de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO.- El expediente administrativo No. S-061/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 24-veinticuatro de junio del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por los C.C. [Redacted] respecto de la Fusión-Subdivisión de los predios identificados con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 144.000 m2, del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 144.000 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 144.000 m2; se fusionaran para formar un POLIGONO con superficie de 432.000 m2, el cual será subdividido en 02-dos lotes. Resultando: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 216.000 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 216.000 m2. ambos predios con frente a la [Redacted]

y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

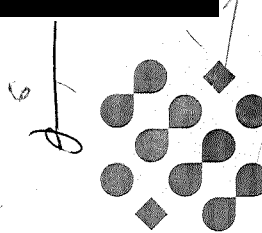
RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 24-veinticuatro de junio del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión-Subdivisión de los predios identificados con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 144.000 m2, del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 144.000 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 144.000 m2; se fusionaran para formar un POLIGONO con superficie de 432.000 m2, el cual será subdividido en 02-dos lotes. Resultando: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 216.000 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 216.000 m2. ambos predios con frente a la [Redacted]

así mismo que integró el expediente administrativo número S-061/2024.

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los interesados, de fecha 24-veinticuatro de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.
2. Acreditación del Interés Jurídico de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales [Redacted]



- Copia simple de la Escritura Pública número 19,557-diecinueve mil quinientos cincuenta y siete, de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe de la Lic. Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público Titular Número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Transmisión de Propiedad de Bien Inmueble y Extinción Parcial del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio de Bien Inmueble Identificado con el Número (79939). Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
- Copia simple de la Escritura Pública número 19,558-diecinueve mil quinientos cincuenta y ocho, de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe de la Lic. Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público Titular Número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Transmisión de Propiedad de Bien Inmueble y Extinción Parcial del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio de Bien Inmueble Identificado con el Número (79939). Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
- Copia simple de la Escritura Pública número 19,559-diecinueve mil quinientos cincuenta y nueve, de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe de la Lic. Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público Titular Número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Transmisión de Propiedad de Bien Inmueble y Extinción Parcial del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio de Bien Inmueble Identificado con el Número (79939). Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

- De acuerdo al plano autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, No. de Oficio 21404/SEDUSO/2023, de fecha 13-trece de febrero de 2023-dos mil veintitrés, los predios pertenecen al Fraccionamiento Cumbres Magnolia, Etapa 1.

3. Presentan los siguientes Certificados:

- Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 5 con superficie de 144.000 metros cuadrados, bajo el folio 27246896/2024 expedido en fecha 17-dieciséis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] 1 en el que se hace constar que NO registran constancia vigente alguna 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] 3 con superficie de 144.000 metros cuadrados, bajo el folio 27246897/2024 expedido en fecha 17-dieciséis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] 1 en el que se hace constar que NO registran constancia vigente alguna de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.



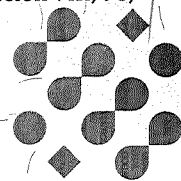
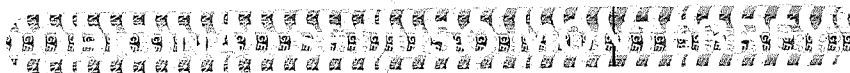
Nº de Oficio: 03682/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-061/2024  
Asunto: Fusión-Subdivisión

- Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 144.000 metros cuadrados, bajo el folio 27246898/2024 expedido en fecha 17-diecisiete de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] en el que se hace constar que NO registran constancia vigente alguna de que el predio en cuestion 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, con número de expediente PT-ALVI 000318/24, PT-ALVI000320/2024 y PT-ALVI 000322/24, todos de fecha 21-veintiuno de mayo de 2024-dos mil veinticuatro.
- 5. Recibos de Pago del impuesto Predial:
  - Copia simple del recibo de pago con folio LINEA-309078, de fecha 11-once de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración, 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 LINEA-309099, de fecha 11-once de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaria de Finanzas y Administración, 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 LINEA-309154, de fecha 11-once de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaria de Finanzas y Administración, 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 de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
- 7. 08-ocho fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
- 8. Escrito abierto de la solicitud de los C.C [REDACTED]
- 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 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. Que de acuerdo al plano autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, según el oficio número 21404/SEDUSO/2023/2004 de fecha 13-trece de febrero de 2023-dos mil veintitrés, los predios pertenecen al Fraccionamiento Cumbres Magnolia, Etapa 1, 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 con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **432.000 metros cuadrados**, recae en la excepción prevista en las fracciones II y V del artículo 230 de la Ley de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen lo siguiente: *"Artículo 230. Fracción V. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta de como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan..."*.

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como **D-6 Densidad Media** en donde se permiten hasta **56 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 Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, si cumplen con la normatividad de la densidad señalada.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión-Subdivisión** de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 con una superficie de **144.000 m2**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 con una superficie de **144.000 m2** y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 con una superficie de **144.000 m2**; se fusionaran para formar un **POLIGONO** con superficie de **432.000 m2**, el cual será subdividido en **02-dos lotes**. Resultando: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **216.000 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **216.000 m2**, ambos predios con frente a la [REDACTED] 2

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 conforme al proyecto presentado se trata de la Fusión de tres lotes y la Subdivisión en **2-dos lotes** los cuales presentan frente a una vía pública, por consiguiente se cumple con la referida normatividad.

VII. Que obra agregado al presente expediente, copia de recibo oficial expedido por la Dirección de Ingresos de 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.



Nº de Oficio: 03682/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-061/2024  
Asunto: Fusión-Subdivisión

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 V del presente apartado de Considerandos.

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

#### ACUERDA:

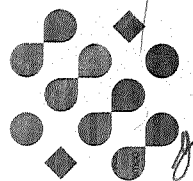
**PRIMERO:** En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión-Subdivisión** de los predios identificados con el número de expediente catastral **3** con una superficie de **144.000 m<sup>2</sup>**, del predio identificado con el número de expediente catastral **3** con una superficie de **144.000 m<sup>2</sup>**; se fusionarán para formar un **POLIGONO** con superficie de **432.000 m<sup>2</sup>**, el cual será subdividido en **02-dos lotes**. Resultando: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **216.000 m<sup>2</sup>** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **216.000 m<sup>2</sup>**. ambos predios con frente a la **2**

**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 Plano autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, No. de oficio 21404/SEDUSO/2023, de fecha 13 de febrero de 2023-dos mil veintitrés, los predios pertenecen al Fraccionamiento Cumbres Magnolia, Etapa 1, 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 área a favor del Municipio.

**CUARTO:** De acuerdo a los alineamientos viales de fecha 21-veintiuno de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes PT-ALVI 000318/24, PT-ALVI 000320/2024 y PT-ALVI 000322/24, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Petunia, 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.

**QUINTO:** 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 subdivisión-fusión 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**

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

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

TVNB/GSP/MORR/FAGR

Siendo las 10:37 horas del día 25-veinticinco del mes de Septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey [Redacted] León, el C. [Redacted], en su carácter de [Redacted], [Redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted].

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE FIRMÓ


NOMBRE: Arq. María Guadalupe Reyes Ramos

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Redacted]

FIRMA: [Redacted]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACION CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-061-24
	Fecha de	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	28 de Febrero de 2025
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral 4. Número de inscripción. Página 3: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 6: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	