



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [redacted];

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-100/2023 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 marzo del 2024-dos mil veinticuatro. -----

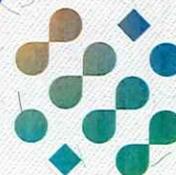
VISTO . - El expediente administrativo No. S-100/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, presentada por los C.C. [redacted] en su carácter de conpropietarios: respecto de la Fusión-Subdivisión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con una superficie de 506.83 metros cuadrados y [redacted] con una superficie de 510.26 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.- Los solicitantes en fecha 06-seis de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, presentaron escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión de 2-dos lotes identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con una superficie de 506.83 metros cuadrados y [redacted] con una superficie de 510.26 metros cuadrados, para formar un Lote Fusionado con una superficie de 1,017.09 metros cuadrados, el cual posteriormente se subdivide para quedar en 04-cuatro lotes: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 253.14 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 242.34 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 3 con superficie de 238.63 metros cuadrados y LOTE RESULTANTE 4 con superficie de 282.98 metros cuadrados. tofos los lotes con frente a la [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-100/2023.

SEGUNDO.- El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los [redacted] (copropietarios), de fecha 06-seis de septiembre de junio del año 2023-dos mil veintitrés.
2. Copia simple de la escritura pública número 19,850-diecinueve mil ochocientos cincuenta, de fecha 09-nueve de diciembre del año 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Lic. Raúl Pedraza Díaz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 2, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, respecto al lote de terreno marcado con el [redacted] con una superficie de 436.68 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] y lote de terreno marcado con el [redacted] con una superficie de 441.26 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 38-022-036. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] de fecha 10-diez de enero de 2003-dos mil tres.
3. Copia simple del escrito dirigido al Registrador, de fecha 15-quince de abril del 2021-dos mil veintiuno, en la cual se solicita la Rectificación de Medidas y superficie del lote de terreno marcado con el [redacted]



- [redacted] con una superficie de 436.68 metros cuadrados, y lote de terreno marcado con el [redacted] con una superficie de 441.26 metros cuadrados, para quedar de la siguiente manera: lote de terreno marcado con el número [redacted] con una superficie de 506.83 metros cuadrados, y lote de terreno marcado con el número [redacted] con una superficie de 510.26 metros cuadrados. Escrito ratificado en fecha 21-veintiuno de abril del 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 43, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, quedando asentado en el acta fuera de protocolo bajo el número 043/163,010/2021 y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] de fecha 03-tres de enero de 2023-dos mil veintitrés.
4. Original del Certificado de libertad de gravamen de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] expedido en fecha 15-quince de agosto del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26434575/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los [redacted] bajo el número [redacted]. Así mismo, se indican al margen los Datos de Rectificación de Medidas: 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. Copia del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fechas 05-cinco de julio de 2023-dos mil veintitrés (expediente PT-ALVI-000394/23) y 13-trece de julio de 2023-dos mil veintitrés (expediente TV. NO. 000417/23).
  6. Copia simple de los recibos de pago con folio 347A-27561 y 347A-27562, ambos de fecha 21-veintiuno de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] al momento del ingreso de la solicitud se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
  7. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicita, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
  8. 06-seis Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
  9. Escrito firmado por los [redacted] de fecha 06-seis de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...DEBIDO A QUE SE PRETENDE UNA POSIBLE VENTA".
  10. 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. Que los predios en cuestión forman parte de la [redacted] de acuerdo al Plano de Antecedente Fraccionamiento Las Brisas Tercer Sector inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio con número de inscripción 40 volumen [redacted]

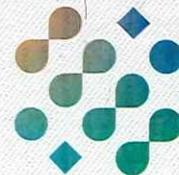
[redacted] por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. En el caso que nos ocupa, solicita la fusión de 02-dos predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 04-cuatro porciones, 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 2-dos lotes identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con una superficie de 506.83 metros cuadrados y [redacted] con una superficie de 510.26 metros cuadrados, para formar un Lote Fusionado con una superficie de 1,017.09 metros cuadrados, el cual posteriormente se subdivide para quedar en 04-cuatro lotes: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 253.14 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 242.34 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 3 con superficie de 238.63 metros cuadrados y LOTE RESULTANTE 4 con superficie de 282.98 metros cuadrados, todos los lotes con frente a la [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 respectivo, resulta factible la subdivisión para los 04-cuatro 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 02-dos predios para formar 1-un polígono, que posteriormente se subdivide, resultan 04-cuatro 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 los recibos oficiales con Folio N° 3170000032522, de fecha 07-siete de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, por la cantidad de \$17,428.32 (DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 32/100 M. N.) y Folio N° 3740000009454, de fecha 06-seis de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, por la cantidad de \$811.44 (OCHOCIENTOS ONCE PESOS 44/100 M. N.); expedidos 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 2-dos lotes identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con una superficie de **506.83 metros cuadrados** y [REDACTED] con una superficie de **510.26 metros cuadrados**, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **1,017.09 metros cuadrados**, el cual posteriormente se **subdivide** para quedar en **04-cuatro lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **253.14 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **242.34 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **238.63 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **282.98 metros cuadrados**, todos los lotes con frente a la [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 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.

**TERCERO:** De acuerdo a los Alineamientos viales emitidos por la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 05-cinco de julio de 2023-dos mil veintitrés (expediente PT-ALVI-000394/23) y 13-trece de julio de 2023-dos mil veintitrés (expediente TV. NO. 000417/23), deberán respetar el siguiente alineamiento: Para las calles Manzanillo y Blvd. Acapulco, 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 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



Nº de Oficio: 01178/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-100/2023
Asunto: Fusión-Subdivisión

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

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/btgc/ldca/lemr

Siendo las 10:35 horas del día 13-trece del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, compareció 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] 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [redacted] 1

FIRMA:

FIRMA: [redacted] 6



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-100-2023
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	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, 3. Expediente Catastral. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vda Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.