



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

Secretaría  
de  
**Desarrollo Urbano  
Sostenible**

Nº de Oficio: 20874/SEDUSO/2022  
Expediente Nº S-050/2022  
Asunto: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

A LOS C. C. [REDACTED]

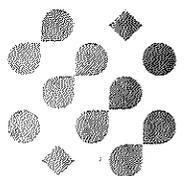
Presentes. -

**Dentro del Expediente Administrativo número S-050/2022 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 08-ocho días del mes de diciembre de 2022-dos mil veintidós. -----**  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. S-050/2022, formado con motivo del escrito presentado el 05-cinco de mayo del 2022-dos mil veintidós, por los C. C. [REDACTED] en su carácter de propietarios; respecto de la **Subdivisión en 05-cinco porciones** del predio con superficie de **902.93 metros cuadrados** e identificado catastralmente bajo los números [REDACTED] ubicado frente a las calles [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

## RESULTANDO

**PRIMERO.**- Los solicitantes en fecha cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **902.93 metros cuadrados** e identificado catastralmente bajo los números [REDACTED] **para quedar en 05-cinco porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **165.508 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **163.515 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **154.137 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **155.06 metros cuadrados**, con frente a la calle Pinos y **LOTE RESULTANTE 5** con superficie de **264.764 metros cuadrados**, con frente a las [REDACTED] en 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-050/2022.



Nº de Oficio: 20874/SEDUSO/2022

Expediente Nº S-050/2022

Asunto: Subdivisión

**SEGUNDO.** – En fecha 09-nueve de abril del 2010-dos mil diez, mediante resolución emitida dentro del expediente administrativo S-049/2010, mediante Oficio No. 740/2010/SEDUE se autorizó la subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 902.93 metros cuadrados, para quedar en 05-cinco porciones: LOTE - A con superficie de 246.73 metros cuadrados, LOTE - B con superficie de 160.98 metros cuadrados, LOTE - C con superficie de 160.94 metros cuadrados, LOTE - D con superficie de 162.85 metros cuadrados y LOTE - E con superficie de 166.93 m2.

Cabe hacer mención que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279 de la entonces vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones de subdivisiones tenían una vigencia de 130-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro y ser inscritas en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, lo cual le fue indicado al promovente, en la resolución descrita en el párrafo que antecede. En el presente caso, es menester señalar que dentro del término que expresamente establece la ley de la materia, el promovente acudió ante la Dirección de Catastro, a fin de realizar el trámite en cuestión, y a los lotes resultantes de la subdivisión autorizada le fueron asignados los números de expediente catastral [REDACTED] (LOTE A), [REDACTED] (LOTE B), [REDACTED] (LOTE C), [REDACTED] (LOTE D) y [REDACTED] (LOTE E), sin embargo no llevó a cabo la inscripción del mismo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, motivo por el cual ingresó de nuevo su solicitud de subdivisión del predio, ahora identificado bajo 05-cinco números de expediente catastral.

**TERCERO.** – Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. [REDACTED] (propietarios) y [REDACTED] (gestora)
2. Copia simple de la Escritura Número 030100003116, de fecha 06-seis de marzo de 2002-dos mil dos, por medio del cual, los C. C. [REDACTED] adquirieron la propiedad del predio con superficie de 902.93 metros cuadrados e identificado con número de expediente catastral 51-028-001, contrato que fuera ratificado en la misma fecha, ante el Licenciado Jesús López Valero, 4º. Registrador Público de la Propiedad y el Comercio, con residencia en el Primer Distrito Judicial en el Estado; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número [REDACTED]
3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, autorizado en fecha 04-cuatro de marzo de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25112814/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor los C. C. [REDACTED] bajo el Número [REDACTED]



Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Expediente catastral, 2. Nombre. 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: 20874/SEDUSO/2022  
Expediente Nº S-050/2022  
Asunto: Subdivisión

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. Original del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 26-veintiséis de enero de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000020-22,
5. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado catastralmente bajo los números [REDACTED] para resultar en 05-cinco porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simple de 02-dos comprobantes de pago electrónico en línea, con folios de pago: 344850053 y 348101335, de fechas 13-trece y 20-veinte de enero, así como de los 03-tres recibos de pago con folios: 367C-838, 367C-839 y 367C-837, de fecha 13-trece de enero, todos del año en curso, con lo cual acredita que el predio en cuestión, identificado catastralmente bajo los números [REDACTED] se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
7. 07-siete Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio
8. Carta Poder original, sin fecha, otorgada por los C. [REDACTED] a favor de la C. [REDACTED] fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED], anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por los C. C. [REDACTED], explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... es con la intención de proceder a la donación de los derechos y obligaciones de dicho terreno a nuestros hijos; ...".
10. 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:

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



Nº de Oficio: 20874/SEDUSO/2022  
Expediente Nº S-050/2022  
Asunto: Subdivisión

fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 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; 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; 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, L y LII, 101 fracciones IV y XIV y 102 fracciones II y XVI, y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

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 a la escritura de propiedad aportada por los propios promoventes el plano del Fraccionamiento

y el predio que nos ocupa, forma parte del referido fraccionamiento; 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, entre estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: " ...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 el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: " En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en el plano de densidades como Densidad Media D-5 en la que se permiten hasta 42 viviendas por hectárea.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión del predio con superficie de 902.93 metros cuadrados** e identificado catastralmente bajo los números [REDACTED] y [REDACTED] para quedar en **05-cinco porciones: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 165.508 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 163.515 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 3 con superficie de 154.137 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 4 con superficie de 155.06 metros cuadrados, con frente a la calle Pinos y LOTE RESULTANTE 5 con superficie de 264.764 metros cuadrados, con frente a las** [REDACTED]



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: 20874/SEDUSO/2022  
Expediente Nº S-050/2022  
Asunto: Subdivisión

Urbano La Estanzuela, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media D-5 en la que se permiten hasta 42 viviendas por hectárea, y de acuerdo al **lote promedio** del área inmediata al predio que nos ocupa, **es de 144.75 metros cuadrados**; cabe hacer mención que para determinar el lote promedio, se tomaron en cuenta 07-siete predios colindantes en su lado norte, 09-nueve predios colindantes en su lado sur, y 03-tres predios colindantes en su lado este, es decir un total de 19-diecinove lotes; y los lotes resultantes presentan una superficie mayor al lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada en el artículo 230 fracción II de la Ley de la materia.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000028799**, de fecha 15-quinque de noviembre del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$20,206.20 (VEINTE MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS 20/100 M. N.)** 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, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno y alineamientos viales, previstos en el Plan invocado; solventando los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de 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, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio con superficie de **902.93 metros cuadrados** e identificado catastralmente bajo los números [REDACTED] para quedar en **05-cinco porciones**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **165.508 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **163.515 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **154.137 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **155.06 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 5** con superficie de **264.764 metros cuadrados**, con frente a las [REDACTED] del 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 alineamiento vial de fecha 26-veintiséis de enero de 2022-dos mil veintidós, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los alineamientos viales que gráficamente se indican en el plano del proyecto que al efecto se autoriza.

**CUARTO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la 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 citada, 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 de 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



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

La presente forma parte del N° de Oficio: 20874/SEDUSO/2022

Emitida dentro del Expediente N° S-050/2022

En relación a la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral

N° de Oficio: 20874/SEDUSO/2022

Expediente N° S-050/2022

Asunto: Subdivisión

Promovida por los C. ( [Redacted] )

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. 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**

TWNB/gsp/emgmj

Siendo las 9:45 horas del día 12-dicie del mes de Diciembre del año 2022-dos mil veintidos, 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. Eva María Gpe. Medora Juárez

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA:

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.

