



INSTRUCTIVO

[Redacted]

Monterrey, Nuevo Leon,  
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-152/2022 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 07-siete días del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O . - El expediente administrativo [Redacted] formado con motivo del escrito presentado el 08-ocho de diciembre del 2022-dos mil veintidós por el C. [Redacted] en su carácter de apoderado legal del C. [Redacted], este último en su carácter de propietario; respecto de la Subdivisión en 03-tres porciones del predio con superficie de 702.202 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 08-ocho de diciembre del 2022-dos mil veintidós, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 702.202 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] para quedar en 03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 272.405 m2 con frente a la vía pública denominada Nicolás Martínez, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 179.874 m2 con frente a las vías públicas denominadas [Redacted], LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 249.923 m2 con frente a la vía pública denominada [Redacted] 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-152/2022.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el [Redacted] en su carácter de apoderado legal del [Redacted], este último en su carácter de propietario de fecha 08-ocho de diciembre del 2022-dos mil veintidós.
2. Copia simple de la Escritura pública número 1,128- mil ciento veintiocho, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 1993- mil novecientos noventa y tres, en la ciudad de Benito Juárez, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Rodolfo Galván Herrera, Notario Público número 101, con ejercicio en este municipio, relativa al Contrato de Donación Pura y Simple, de un Inmueble con Reserva de Usufructo Vitalicio, compareciendo por una parte la señora [Redacted] como "Donante", misma que se reserva el usufructo vitalicio, y de otra el señor [Redacted] como "Donatario", respecto al inmueble ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 702.202 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral [Redacted]. La anterior escritura se encuentra inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. bajo el número [Redacted] de [Redacted]

B. Presenta copia simple del escrito dirigido al Registrador Publico de la Propiedad firmado por [Redacted], en su carácter de apoderado legal del [Redacted] este último en su carácter de propietario, en la cual solicita la Cancelación del Usufructo Vitalicio, misma que fue ratificado en fecha 02-dos de mayo del 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113, quedando asentado bajo el acta fuera de protocolo número 113/260167/22, misma que quedo debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [Redacted]





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

N° de Oficio: 25684/SEDUSO/2023  
Expediente N° S-152/2022  
Asunto: Subdivisión

4. Presenta copia simple del escrito de fecha 08-ocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, en el cual el señor [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] solicita se sirva proceder a la inscripción de la Rectificación de Medidas, documento que fue pasado ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala Notario Público número 123, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, quedando asentado mediante ACTA FUERA DE PROTOCOLO número 123/324,316/22, de fecha 11-once de noviembre del 2022-dos mil veintidós, en la ciudad de Monterrey. El anterior documento se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
5. Carta Poder de fecha 26-veitniséis de mayo del 2023-dos mil veintitrés, otorgado por el C. [REDACTED] a favor de los Licenciados [REDACTED] poder ratificado en fecha 21-veintiuno de junio del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Federico Garza Arispe, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 134, con ejercicio en la segunda demarcación Notarial en el Estado, quedando asentado en el libro de control de actas fuera de protocolo bajo el número 134/4,451/2023.
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 07-siete de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25642241/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del señor [REDACTED] le fecha 28-veintiocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós; 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. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para resultar en 03-tres porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 12-doce de septiembre del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV No. 000447/22.
9. Copia simple del recibo de pago con número de folio 360E-2644 de fecha 07-siete de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
10. 08-ocho fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
11. Escrito firmado por el C. [REDACTED] quien actúa como apoderado legal del C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...POR MOTIVO DE HERENCIA..."
12. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismos que se describen 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, 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





Nº de Oficio: 25684/SEDUSO/2023  
Expediente Nº S-152/2022

Asunto: Subdivisión

Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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.

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 el predio en comento por su ubicación pertenece al Centro Metropolitano de la ciudad, el cual está dentro de la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» Griega. Por lo que se considera como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan, por lo tanto, en caso de encontrarse dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá ceder gratuitamente a favor del Municipio áreas de cesión municipal sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público.

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la subdivisión en 03-tres lotes, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: "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 solicitan la Subdivisión del predio con una superficie de 702.202 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en 03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 272.405 m2 con frente a la vía pública [REDACTED] LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 179.874 m2 con frente a las vías públicas denominadas [REDACTED] y LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 249.923 m2 con frente a la vía pública denominada [REDACTED], Nuevo León; 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-12 Densidad Alta de hasta 150 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 03-tres 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 subdivisión cuya autorización solicita, resultan 03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 272.405 m2 con frente a la vía pública denominada [REDACTED] LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 179.874 m2 con frente a las vías públicas denominadas [REDACTED] y LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 249.923 m2 con frente a la vía pública denominada [REDACTED] Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio Nº 317000031909, de fecha 17-dieciséis de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de \$13,071.24 (TRECE MIL SETENTA Y UN PESOS 24/100 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,





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: 25684/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-152/2022

Asunto: Subdivisión

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 **Subdivisión** cumple con 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 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 subdivisión del lote en cuestión, de la forma indicada en el numeral V y 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:** Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio con superficie de **702.202m<sup>2</sup>**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **272.405 m<sup>2</sup>** con frente a la vía pública denominada [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **179.874 m<sup>2</sup>** con frente a las vías públicas denominadas [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **249.923 m<sup>2</sup>** con frente a la vía pública denominada [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 alineamiento vial de fecha 12-doce de septiembre del 2022-dos mil veintidós, del expediente TV No. 000447/22, deberá respetar el siguiente alineamiento [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía Pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**CUARTO:** Se hace del conocimiento a la interesada, 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."

En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, la autorización de la 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:** Se apercibe al solicitante que antes de solicitar y/o realizar alguna acción de crecimiento en los inmuebles resultantes, previamente deberá justificar que los inmuebles no se encuentren dentro del catálogo o decretados como de valor histórico o artístico, en caso contrario, deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda, toda vez que se por su ubicación pertenece al Centro Metropolitano de la ciudad, el cual está delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón





Nº de Oficio: 25684/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-152/2022
Asunto: Subdivisión

y Madero conocida como «Y» Griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan.

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 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/BAGC/EMGMJ/LEMR

Siendo las 11:30 horas del día 10-diez del mes de Noviembre 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:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Evo Marcio Gpe. Medina 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 virtud de que contiene datos personales.





