



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Nº de Oficio: 21911/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-102/2022
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

A LOS C. C. [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-102/2022 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 16-dieciséis días del mes de marzo de 2023-dos mil veintitrés. -----

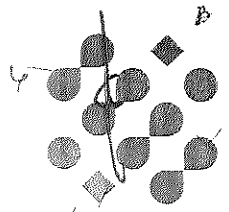
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-102/2022, formado con motivo del escrito presentado el 02-dos de septiembre del 2022-dos mil veintidós presentada por los C. C. [Redacted] en carácter de propietarios, respecto de la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **650.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] colindante a las [Redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha dos (02) de septiembre de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **650.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] **para quedar en dos (02) porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **283.97 metros cuadrados** colindante a la calle [Redacted] **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **366.03 metros cuadrados** colindante a las [Redacted] de este 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-102/2022.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. [Redacted] (propietarios), y el C [Redacted] (gestor).



Nº de Oficio: 21911/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-102/2022

Asunto: Subdivisión

2. Copia simple de la Escritura Pública número 6,096-seis mil noventa y seis, de fecha 03-tres de agosto del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Garza Ponce, titular de la Notaría Pública número 116-ciento dieciséis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, mediante el cual, los C. C. [REDACTED] adquirieron la propiedad del predio en cuestión, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [REDACTED]
3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 26-veintiséis de julio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25373348/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. [REDACTED] 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.
4. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 29-veintinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000372-22.
5. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para resultar en 02-dos porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Reporte de Cuenta de Predial de fecha 16-dieciséis de marzo de 2023-dos mil veintitrés, en el que se indica que en fecha 04-cuatro de enero del año en curso, realizaron el pago y se expidió el recibo LINEA-230150, con lo cual acredita que el predio identificado con el número [REDACTED] se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
7. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder Original de fecha 16-dieciséis de agosto del 2022-dos mil veintidós, otorgado por los C. C. [REDACTED] a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por los C. C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... debido a que dichos lotes resultantes se realizara un trámite de compra venta a un familiar...".
10. Copia simple de los recibos mediante los cuales 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



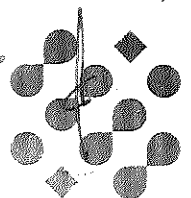
Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21911/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-102/2022
Asunto: Subdivisión

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 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, 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. De acuerdo al Plano aprobado por la entonces denominada Comisión de Planificación según consta en el punto No. 22 del acta 302 de fecha 14-catorce de diciembre de 1965-mil novecientos sesenta y cinco, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número [REDACTED] el predio que nos ocupa, forma parte de la [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, solicitan la subdivisión en 02-dos 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 Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-5 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, Nuevo León.



Nº de Oficio: 21911/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-102/2022

Asunto: Subdivisión

VI. Que del proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con superficie de **650.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **23-107-002, para quedar en dos (02) porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **283.97 metros cuadrados** colindante a la calle [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **366.03 metros cuadrados** colindante a las calles De la Cima y Paseo de los Estudiantes, del fraccionamiento [REDACTED] ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-5 de hasta 42 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos página 145, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **650.00 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten 42 viviendas máximo, para 650.00 metros cuadrados lo equivale a 0.065 hectáreas, nos resultan permitidas 2.73 viviendas (resultado de $42 \text{ viv.} \times 0.065 \text{ ha}$) por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, toda vez que cumplen con la normatividad señalada.

VII. 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 02-dos lotes los cuales presentan frente a una vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que al presente expediente se acompañan copias simples de los recibos oficiales con Folio Nº **3170000028891 y 3170000029518**, de fechas 13-trece de diciembre del 2022-dos mil veintidós y 16-dieciséis de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$8,714.18 (OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 16/100 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.

IX. 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 VI del presente apartado de Considerandos.

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



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21911/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-102/2022
Asunto: Subdivisión

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio con superficie de **650.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **23-107-002, para quedar en dos (02) porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **283.97 metros cuadrados** colindante a la calle De la Cima y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **366.03 metros cuadrados** colindante a las calles [REDACTED], del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

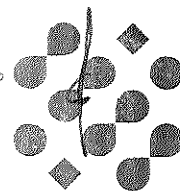
SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios para atender a los nuevos predios que se generen. 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 29-veintinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que, para las calles De la Cima y Paseo de los Estudiantes, deberá respetar el límite de propiedad y ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina, de acuerdo a escrituras.

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, 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.

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.



Nº de Oficio: 21911/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-102/2022

Asunto: Subdivisión

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. SECRETARIA 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

TVNB/gsp/emgmj/bash

Siendo las 11:40 horas del día 22-veintidos del mes de Marzo del año 2023-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 González Medina Jiménez

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]