



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-006/2022 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 10-diez días del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés.

VISTO. - El expediente administrativo No. S-006/2022, formado con motivo del escrito presentado el 17-diecisiete de enero del año 2022-dos mil veintidós, por los [redacted] en su carácter de copropietarios; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 1,500.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [redacted] con frente a la [redacted]

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 17-diecisiete de enero del año 2022-dos mil veintidós, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la Subdivisión de un 01-un predio con superficie de 1,500.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 750.00 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 750.00 m2, ambos con frente a la [redacted]

el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-006/2022.

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

- Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C.C. [redacted] (copropietarios).
- Copia simple de la escritura pública número 36,200-treinta y seis mil doscientos, de fecha 01-primer de marzo del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en la ciudad de Monterrey, relativa al Contrato de Compraventa de Inmueble, compareciendo los señores [redacted] como "La parte Compradora" [redacted] [redacted] con una superficie de 1,500.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [redacted] de fecha 05-cinco de julio de 2019-dos mil diecinueve.
- Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 02-dos de noviembre de del año 2021- dos mil veintiuno, bajo el folio 24581981/2021, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C.C. [redacted] de fecha 05-cinco de julio de 2019-dos mil diecinueve;



en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

4. 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.
5. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 02-dos de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV No. 000553/21.
6. Copia simple del recibo de pago con folio 359E-651 de fecha 05-cinco de enero de 2023- dos mil veintitrés, con lo cual acredita que al momento del ingreso de su solicitud el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
7. 07-siete Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original de fecha 01-uno de abril del 2023-dos mil veintitrés, otorgado por los [REDACTED] a favor del [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] en su carácter de copropietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: **"SOBRE EL TERRENO DE NUESTRA PROPIEDAD CON DIRECCION EN [REDACTED] IDENTIFICADO CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL [REDACTED] INFORMO: QUE NUESTRA INTENCION PARA SUBDIVIDIR EL LOTE CON SUPERFICIE DE 1500 M2 EN DOS LOTES RESULTANTES DE 750 M2 CADA UNO SERA PARA LA CONSTRUCCION DE 1 CASA HABITACION EN CADA LOTE"**
10. Copia simple de los recibos mediante los cuales acredita el pago de los derechos correspondientes, mismos que se describen 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, 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.

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 el predio en cuestión forma parte del [redacted] según plano inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número [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 el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. 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 la [redacted] así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado, en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00% - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30% - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45% - por ciento.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la Subdivisión del predio con superficie de 1,500.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 750.00 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 750.00 m2, ambos con frente a la [redacted] de [redacted] el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, como se indica en el Considerando que antecede, y conforme a la revisión técnica efectuada al predio en referencia, en donde acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión tenemos que, presenta una pendiente aproximada del 5.00%; respecto a la densidad de zona, que se clasifica como 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; en el presente caso el predio a subdividir con área total de 1,500.00 metros cuadrados tenemos que, si para 1 hectárea que equivale a 10,000 m2, se permiten 15 viviendas máximo, para 1,500.00 m2 lo equivale a 0.15 hectáreas, nos resultan permitidas 2.25 viviendas (resultante de 15 viv. x 0.283572 ha), considerando lo anterior se tiene que el predio solicitado respeta dicha densidad, ya que, llevando a cabo el análisis respectivo, resulta factible la subdivisión para los 02-dos lotes requeridos, en razón a que se cumple con la normatividad de la densidad 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: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 750.00 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 750.00 m2, ambos con frente a la [redacted]



██████████²
por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que al presente expediente se acompañan copias simples del recibo oficial con Folio Nº 3170000031399, de fecha 01-primero de septiembre 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 \$8,714.16 (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 Secretaría 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 **1,500.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral ██████████³ para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **750.00 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **750.00 m2**, ambos 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 alineamiento vial de fecha 02-dos de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, del expediente TV No. 000553/21, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. Lomas de Valle Alto, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de tramo de la vía Pública con la que colinda el predio en la forma que se indica

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.**"



Nº de Oficio: 25757/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-006/2022
Asunto: Subdivisión

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: 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 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 SANCHEZ 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

TVR/B/BRGC/MGRR/LEM

Siendo las 9:19 horas del día 23-veintitres del mes de noviembre del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

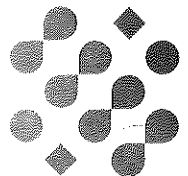
PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARO. LEONARDO CONTRERAS


NOMBRE:

FIRMA:

FIRMA:



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-006/2022
	Fecha de Clasificación	22 de marzo 2024
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	22 de marzo de 2024, Acta 03/2024 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de inscripción. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 2.Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: N° 2. Nombre, 3. Ocr(Credencial de elector), 5. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.