



INSTRUCTIVO

[Redacted text]

Dentro del Expediente Administrativo número S-017/2023 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 09-nueve días del mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro.-----

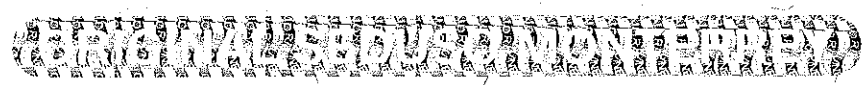
VISTO . - El expediente administrativo No. S-017/2023, formado con motivo del escrito presentado el 15-quince de febrero de 2023-dos mil veintitrés, por los C.C. [Redacted] (nudo propietario del 60.02% de los derechos de propiedad) y los C.C. [Redacted] (Usufructuarios del 60.02% de los derechos de propiedad), y los C.C. [Redacted] (copropietarios del 39.98 % de los derechos de propiedad); respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 311.10 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] colindante a las calles [Redacted] Distrito Urbano Mitras Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 15-quince de febrero de 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 311.10 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 124.37 m2 con frente a la vía pública denominada [Redacted] y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 186.73 m2 con frente a las vías públicas denominadas [Redacted] Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro 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-017/2023.

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C.C. [Redacted] en su carácter de copropietarios de fecha 15-quince de febrero de 2023-dos mil veintitrés.
2. Presenta copia simple de la escritura pública número 63,621-sesenta y tres mil seiscientos veintiuno, de fecha 24-veinticuatro de julio del año 2002-dos mil dos, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60, asociado con el Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130, ambos con ejercicio en este Primer Distrito, relativa al Contrato de Compra-Venta de Inmueble, compareciendo de una parte el señor [Redacted] como "Los Vendedores"



del 39.89% de los derechos de propiedad, reservándose el 60.02% de los derechos de propiedad y de la otra parte el señor [REDACTED] 1

como **"Los Compradores" del 39.89% de los derechos de propiedad**, respecto a la finca marcada con el número 2409 y terreno ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 311.10 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] 3. La anterior escritura se encuentra inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 de fecha 16-diesciséis de agosto de 2002-dos mil dos.

3. Cópia simple de la escritura pública número 65,278-sesenta y cinco mil doscientos setenta y ocho, de fecha 26-veintiséis de febrero del año 2003-dos mil tres, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60, asociado con el Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130, ambos con ejercicio en este Primer Distrito, relativa al Contrato de Donación a Título Gratuito de Inmuebles con Reserva de Usufructo Vitalicio, compareciendo de una parte el señor [REDACTED] 1

[REDACTED] 1 como **"Los Donantes"** del 60.02% de los derechos de propiedad y de la otra parte el señor [REDACTED] como **"El Donatario" del 60.02% de los derechos de propiedad**, respecto de la finca marcada con el número 2405 y terreno ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 311.10 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] 3 entre otros inmuebles. La anterior escritura se encuentra inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 de fecha 9-nueve de abril de 2003-dos mil tres.

4. Presenta copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad firmado por [REDACTED] 1 en la cual solicita la Cancelación de la Reserva de Usufructo Vitalicio, misma que fue pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo García Galindo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 115, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en fecha 02-dos de octubre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el acta fuera de protocolo número 115/29,330/23, misma que quedo debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 4 en fecha 22-veintidós de noviembre del 2023-dos mil veintitrés.

5. Presentan Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26047692/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] 1 **(39.98 % de los derechos de propiedad)**, bajo el [REDACTED] 4 de fecha 16-diesciséis de agosto de 2002-dos mil dos; 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; y,

Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26047691/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] 1 **(nudo propietario del 60.02% de los derechos de propiedad)**, bajo el [REDACTED] 4 de fecha 9-nueve de abril de 2003-dos mil tres; 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.

6. 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 V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
7. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 17-diecisiete de enero del 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 000005/23.
8. Copia simple del recibo de pago con número de recibo 360E-789 de fecha 09-nueve de enero de 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio en cuestión, al momento del ingreso de la solicitud se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
9. 03-tres Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta Poder original de fecha 21-veintiuno de octubre de 2022-dos mil veintidós, 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.
11. Escrito firmado por los [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...EL MOTIVO DE LA SUBDIVISION ES PARA LA REPARTICION DE TERRENO..."
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 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 cuestión forma parte del Fraccionamiento Benito Juárez, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los siguientes datos, [REDACTED] de fecha 20-veinte de marzo de 1933-mil novecientos treinta y tres, 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.

Así mismo, el predio en comento por su ubicación pertenece al Centro Metropolitano de la ciudad, el cual está comprendido entre [REDACTED] por lo que se considera incorporada al Centro de Monterrey.

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 proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **311.10 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **124.37 m2** con frente a la vía pública denominada [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **186.73 m2** con frente a las vías públicas denominadas [REDACTED] y [REDACTED] Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro en el Municipio de Monterrey, 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-10 Densidad Alta de hasta 105 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 **02-dos** 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 **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **124.37 m2** con frente a la vía pública denominada [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **186.73 m2** con frente a las vías públicas denominadas [REDACTED] y [REDACTED] Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presente expediente se acompañan copia simple del recibo oficial con Folio Nº **3170000032995**, de fecha 06-seis de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas



y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$9,119.88 (NUEVE MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS 88/100 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, 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:

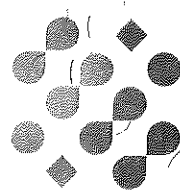
ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio con superficie de **311.10 m²**, identificado con el número de expediente catastral **3** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **124.37 m²** con frente a la vía pública denominada **2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **186.73 m²** con frente a las vías públicas denominadas **2** Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro 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 17-diecisiete de enero del 2023-dos mil veintitrés del expediente PT-ALVI 000005/23, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Calles **2** respetar/límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina. 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 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."

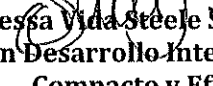



En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, y deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones 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: 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 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/GSP/EMGMJ/LEMR

Siendo las 10:50 horas del día 16-dieciséis del mes de Febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, compareció a [Redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de gestor de [Redacted] de [Redacted] de [Redacted], a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Arq. Eva María Gpe. Medina Jimenez


FIRMA: 

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Redacted]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN PARCIAL**

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-017-2023
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria 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	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 2: 1. Nombre, 3. Expediente catastral, 4. Número de inscripción Página 3: 1. Nombre, 3. Expediente catastral Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente catastral, 4. Número de inscripción Página 5: 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 6: 1. Nombre, 5. Firma autógrafa, 6. Número de OCR (Credencial de Elector)
	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 Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.