



INSTRUCTIVO

AL C. [REDACTED]
DE REPRESENTANTE LEGAL DE LOS C.C. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo número S-040/2024 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

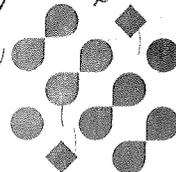
En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de junio de 2024-dos mil veinticuatro,-----
---V I S T O . - El expediente administrativo No. S-040/2024, formado con motivo del escrito presentado el 26-veintiséis de abril del 2024-dos mil veinticuatro, por el ([REDACTED]) en su carácter de representante legal de los [REDACTED] estos últimos, en su carácter de copropietarios; respecto de la Subdivisión en 05-cinco lotes del predio con superficie de 3,452.38 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] todos con frente a la [REDACTED] el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 26-veintiséis de abril del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la subdivisión de un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 3,452.38 m2, mismo que se va a subdividir para quedar como sigue: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 690.87 m2, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 690.02 m2, LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 690.04 m2, LOTE RESULTANTE 4 con una superficie de 690.22 m2 y LOTE RESULTANTE 5 con una superficie de 691.23 m2, todos con frente a la calle [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L., misma que integró el expediente administrativo número S-040/2024.

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

- Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. [REDACTED] en su carácter de representante legal de los C.C. [REDACTED] copropietarios).
- Que se acredita el interés jurídico mediante los siguientes documentos:
 - Escritura pública número 10,333-diez mil trescientos treinta y tres, de fecha 04-cuatro días del mes de agosto del año 2000-dos mil, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. José Abelardo Rivera Leal Notario Público número 53 con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, relativo al Contrato de Donación de un Bien Inmueble Urbano. Inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 6373, volumen 248, libro 130, sección I. Propiedad, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 2000-dos mil.
 - Escritura pública número 4,784-cuatro mil setecientos ochenta y cuatro, de fecha 22-veintidos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Jorge Álvaro Vergara Perales Notario Público número 54, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a un Oficio de Aprobación de Subdivisión. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1764, volumen 131, libro 36, sección Auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 13-trece de marzo de 2024-dos mil veinticuatro.



3. Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 18-dieciocho de abril del 2024- dos mil veinticuatro, bajo el folio 24758472/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] bajo el número [REDACTED] de 2000-dos mil; 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, misma en el cual al margen se encuentra Anotación de Subdivisión con los siguientes datos [REDACTED]
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 05-cinco, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
5. Conforme al alineamiento vial emitido por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 12-doce de abril de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente PT-ALVI 000211/24, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para Camiño Vecinal, respetar sección vial de 16.00 mts., 8.00 mts de eje de calle hacia ambos lados. Sí se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica.
6. Copia simple del recibo de pago de impuesto predial, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago de la citada obligación fiscal.
7. 02-dos Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original de fecha 17-dieciséis de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, otorgado por el C. [REDACTED] favor de la C. [REDACTED], fuéndo como testigos los C. C. [REDACTED], anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
9. **Que el promovente presentó escrito en esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey en fecha 26-veintiseis de abril de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...El principal motivo de nuestra solicitud es que, al dividir el predio en porciones más pequeñas, tendremos la flexibilidad necesaria para ofrecer opciones que se ajusten mejor a nuestras necesidades y así mismo utilizar de manera más eficiente la extensión total del predio."**
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 Y, 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 la 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 los solicitantes, no acreditan que el predio en cuestión forma parte de un fraccionamiento Autorizado, y al ser la subdivisión una acción de crecimiento prevista por el artículo 202 tercer párrafo fracción IX de la Ley de los Asentamientos Humanos,



Nº de Oficio: 02545/SEDUSO/2024

Expediente Nº S-040/2024

Asunto: Subdivisión

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 210, fracción X de la Ley antes citada, los solicitantes deberán de ceder gratuitamente a favor del Municipio áreas de cesión municipal sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público.

El artículo 210, fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece lo siguiente: "Quiénes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: I. ...; II. ...; ... X. Parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000-cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000-cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3-tres meses; y se diferirá ésta obligación conforme al Artículo 234 de esta Ley...".

Por su parte el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dispone: "Artículo 234. En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos".

En razón a lo anterior, se apercibe a la solicitante o terceros causahabientes, que al solicitar una acción de crecimiento en el cual se requiera el cumplimiento de ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal contemplado en la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o la Ley en materia de Desarrollo Urbano que lo sustituya, deberán cumplir con la obligación, en los términos contemplados en los artículos citados.

IV. En el caso que nos ocupa, la subdivisión solicitada acorde al proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, le resulta 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 Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales; 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, se solicita la Subdivisión de un 01-un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 3,452.38 m², se va a subdividir para quedar como sigue: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 690.87 m², LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 690.02 m², LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 690.04 m², LOTE RESULTANTE 4 con una superficie de 690.22 m² y LOTE RESULTANTE 5 con una superficie de 691.23 m², todos con frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio que nos ocupa CUMPLE con pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 7.45%; respecto



a la densidad de zona, que se clasifica como 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15% por ciento, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **3,452.38 m²** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m²**, se permiten **15 viviendas máximo**, para **3,452.38 m²** lo equivale a **0.345238 hectáreas**, nos resultan permitidas **5.17 viviendas (resultante de 15 viv. x 0.345238 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **05-cinco** lotes requeridos, asimismo se cumple 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 05-cinco lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **690.87 m²**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **690.02 m²**, **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **690.04 m²**, **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **690.22 m²** y **LOTE RESULTANTE 5** con una superficie de **691.23 m²**, todos con frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad. ²

VIII. Que en el presente expediente obra copia del recibo oficial expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de los derechos municipales correspondientes, acorde 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:

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión de un 01-un predio** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ³ con una superficie de **3,452.38 m²**, se va a subdividir para quedar como sigue: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **690.87 m²**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **690.02 m²**, **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **690.04 m²**, **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **690.22 m²** y **LOTE RESULTANTE 5** con una superficie de **691.23 m²**, todos con frente a la [REDACTED] ² 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 la promovente 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 abril de 2024-dos mil veinticuatro, del expediente PT-ALVI 000210/24, deberá respetar el siguiente alineamiento: [REDACTED] ² respetar sección vial de 16.00 mts., 8.00 mts de eje de calle hacia ambos lados. Sí se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica.

CUARTO: Se **DIFIERE** la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



Nº de Oficio: 02545/SEDUSO/2024 Expediente Nº S-040/2024

Asunto: Subdivisión

QUINTO: 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."

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.

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

TFNB/GSP/AAGG/GADR

Siendo las 09:40 A.M. horas del día 03-JUL del mes de JULIO del año 2024-DOS MIL VEINTICUATRO, 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] 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

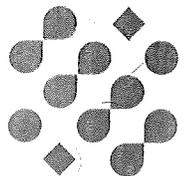
PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ADRON DAVID LOERA SOTO

NOMBRE: [redacted] 1

FIRMA: [redacted]

FIRMA: [redacted] 6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-040/2024
	Fecha de Clasificación	30 de septiembre de 2024
	Área	Dirección para la Integración de Distritos, Centros y sub centros 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	30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 3: 3. Expediente Catastral, 2. Dirección. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. 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.