



INSTRUCTIVO

AL C. [Redacted]

DIRECCIÓN: [Redacted]

PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo número S-044/2024 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 10-diez días del mes de julio de 2024-dos mil veinticuatro.

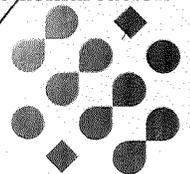
VISTO.- El expediente administrativo No. S-044/2024, formado con motivo del escrito presentado el 08-ocho de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, por el C. [Redacted] en su carácter de propietario; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 600.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con frente a la calle [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 08-ocho de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un 01-un predio con superficie de 600.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 241.25 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 358.75 m2, ambos lotes con frente a [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-044/2024.

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. [Redacted] (propietario).
2. Carta poder simple otorgada por el C. [Redacted] a favor del C. [Redacted] que contiene poder para tramitar y gestionar permiso para Subdivisión.
3. Copia simple de las identificaciones del C. [Redacted] (propietario), [Redacted] (apoderado), [Redacted] (testigos).
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. Escritura Pública número 20,856-veinte mil ochocientos cincuenta y seis, de fecha 16-dieciséis días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. y Contador Público César González Cantú, Notario Público Titular número 69 con ejercicio en la demarcación



Notarial que corresponde a la del Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al Contrato de Donación Gratuita de Bien Inmueble. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]

De acuerdo al plano del Fraccionamiento [REDACTED] aprobado por el Gobierno del Estado de Nuevo León, en la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación, bajo el No. Oficio 888-81, No. Exp. 984-81, por acuerdo de fecha 07-siete de julio de 1981-mil novecientos ochenta y uno.

6. Original del Certificado de Libertad de Gravamen del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 19-diecinueve de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27146311/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] bajo el número [REDACTED], 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.
7. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 11-once de abril de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo número PT-ALVI/000222/24.
8. Escrito firmado por el C. José Luis Mendioza Ruiz, en su carácter de propietario, de fecha 15-quince de abril de 2024-dos mil veinticuatro, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...me sea Autorizado el trámite de SUBDIVISION a dos lotes de un inmueble de mi propiedad...".
9. 08-ocho fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
10. Copia simple del recibo de pago con folio 341D-5209 de fecha 04-cuatro de marzo del 2024- dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.

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 la promoverte 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 Las Brisas, Decimo Sector, aprobado por el Gobierno del Estado de Nuevo León, en la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación, por acuerdo de fecha 07-siete de julio de 1981-mil novecientos ochenta y uno, mismo que se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo los siguientes datos, número de inscripción [REDACTED] 4

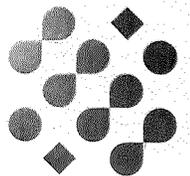
[REDACTED] 4 por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, respecta a la obligación de ceder áreas a favor del municipio.

IV. En el caso que nos ocupa, solicita 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas. El lote objeto del trámite de subdivisión, está ubicado según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-5 Densidad Media 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 Uso de Suelo del municipio de Monterrey.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión de un 01-un predio** con una superficie de **600.00 m²**, se va a subdividir para quedar como sigue: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **241.25 m²** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **358.75 m²**, ambos predios con frente a la [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Con base al el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como **Densidad Media D-5** en donde se permiten hasta **42 viviendas por hectárea**, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **600.00 m²** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m²**, se permiten **42 viviendas máximo**, para **600.00 m²** lo equivale a **0.06 hectáreas**, nos resultan permitidas **2.52 viviendas (resultante de 42 viv. x 0.06 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, asimismo se cumple con la normatividad señalada.

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 **241.25 m²** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **358.75 m²**, ambos predios con frente a la calle [REDACTED] 2, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



VII. Que obra agregado al presente expediente, copia de recibido oficial expedido por la Dirección de ingresos de la Secretaria de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados de esta secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, 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 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** con superficie de **600.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **3** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **241.25 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **358.75 m2**, ambos predios con frente a la **2** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por los Artículos 203, fracción IV y 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa del 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 16-dieciséis de abril de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente PT-ALVI 000222/24, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Puerto Mazatlán, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.

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."



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

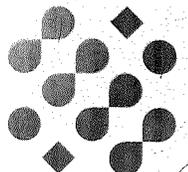
Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos, Sub-centros y Nuevos Desarrollos

TVNE/BRCC/AAGG/dage

Siendo las 11:20 horas del día 15-QUIQUE 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:
NOMBRE: Angel Alan Guerrero Garza
FIRMA: [redacted]

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [redacted] 6
FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-044/2024
	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, 4. Número de inscripción. Página 3: 2. Dirección. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. 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.