



Nº de Oficio: 03704/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-063/2024
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [Redacted]

DOMICILIO: [Redacted]

PRESENTE:

La 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 12-doce días del mes de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO . - El expediente administrativo No. S-063/2024, formado con motivo del escrito presentado el 27-veintisiete de junio del 2024-dos mil veinticuatro por los C.C. [Redacted], en su carácter de Propietarios; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 700.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con frente al [Redacted]

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 27-veintisiete de junio del 2024-dos mil veinticuatro, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 700.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] para quedar en 02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 350.00 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 350.00 m2, ambos predios con frente al [Redacted] misma que integró el expediente administrativo número S-063/2024.

SEGUNDO. - En cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y a lo dispuesto por el artículo 306 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los Propietarios C.C. [Redacted] de fecha 27-veintisiete de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

2. Acreditación del Interés Jurídico del inmueble en el presente trámite.

- Copia simple de la Escritura Pública número 453-cuatrocientos cincuenta y tres, de fecha 13-trece días del mes de febrero del año 1989-mil novecientos ochenta y nueve, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Carlos H. Suárez Garza, Notaria Público Titular Número 19, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble. Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [Redacted]

- De acuerdo al plano inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo los antecedentes registral , bajo el número 565, volumen 103, libro 0, sección Pequeña propiedad, de fecha 01-uno de agosto de 1955-mil novecientos cincuenta y cinco, unidad Monterrey, bajo el número 771, volumen 105, libro 0, sección [Redacted]



Pequeña propiedad, de fecha 01-uno de noviembre de 1955-mil novecientos cincuenta y cinco, unidad Monterrey y bajo el número 481, volumen 108, libro 0, sección Pequeña propiedad, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 1956-mil novecientos cincuenta y seis, unidad Monterrey, el predio pertenece a la Colonia Granja Postal; por lo tanto no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

3. Presentan los siguientes Certificados:

- Original del Certificado de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 700.00 metros cuadrados, de fecha 04-cuatro de junio del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27280243/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED]

4. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 17-diecisiete de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 000348/24.

5. Recibos de Pago del impuesto Predial:

- Copia simple del recibo de pago con folio 347-A-32442, de fecha 17-diecisiete de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración, con lo cual acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.

6. Plano que contiene el proyecto subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

7. 06-seis fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.

8. Escrito que contiene el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...CON LA INTENCION DE TENER NUESTROS DOCUMENTOS EN REGLA (ESCRITURAS, PREDIAL, COMPROBANTE DE DOMICILIO, ETC)..."

9. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe 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.



N° de Oficio: 03704/SEDUSO/2024

Expediente N° S-063/2024

Asunto: Subdivisión

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 en el presente caso, el predio con expediente catastral **3** pertenece a la **2** 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 V 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 **700.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **3** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **350.00 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **350.00 m2**, ambos predios con frente al **2** 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 **700.00 m2** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m2**, se permiten **42 viviendas máximo**, para **700.00 m2** lo equivale a **0.07 hectáreas**, nos resultan permitidas **2.94 viviendas (resultante de 42 viv. x 0.07 ha)**, por lo que 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, se trata de una subdivisión de un lote para resultar en **dos**, por lo que se cumple con esta norma al no superar a cinco lotes, conforme el proyecto presentado, los **dos** lotes propuestos presentan frente a una vía pública, por consiguiente, se cumple con lo dispuesto por el artículo 230 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VII. Que obra agregado al presente expediente, copia del recibo de pago expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el número de Folio 3170000034438, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados de esta Secretaría 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 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 **700.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **3** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **350.00 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **350.00 m2**. ambos predios con frente al **2**

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 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: Que en el presente caso, el predio con expediente catastral **3** pertenece a la **1** de acuerdo al Plano inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; 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.

CUARTO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 17-diecisiete de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente número PT-ALVI. 000348/24, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para el **2** 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.

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



Nº de Oficio: 03704/SEDUSO/2024

Expediente Nº S-063/2024

Asunto: Subdivisión

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

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

TVNB/GSP/MCRR/FAGR

Siendo las 12:30 horas del día 25-veinticinco del mes de Septiembre 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:

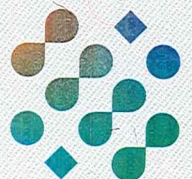
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: Arq. María Guadalupe Rojas Ramos

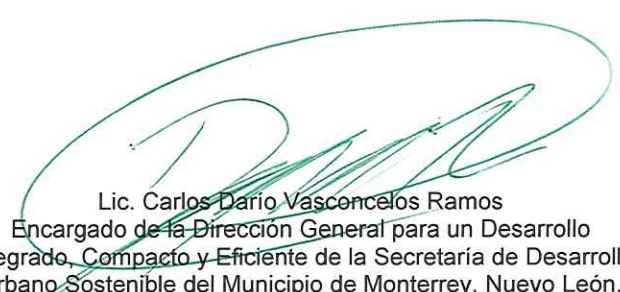
NOMBRE: [Redacted] 1

FIRMA: [Handwritten signature]

FIRMA: [Redacted] 6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|---------------------------------|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | S-063-2024 |
| | Fecha de Clasificación | 28 de Febrero de 2025 |
| | 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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. |
| | Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 02-2025 Ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| | Confidencial | Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Datos de Inscripción. Página 2: 1. Nombre, 3. Expediente Catastral, 4. Datos de Inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 2. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa. |
| | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público |  Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. |