



INSTRUCTIVO

AL C. [Redacted] 1
DOMICILIO: [Redacted] 2

PRESENTE:

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-080/2024, formado con motivo del escrito presentado el 08-ocho de agosto del 2024-dos mil veinticuatro por el C. [Redacted] 1 en su carácter de propietario; respecto de la Subdivisión en 03-tres porciones del predio con superficie de 9,000.04 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 3 con frente a la: [Redacted] 2

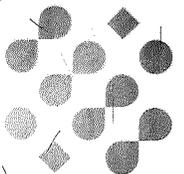
RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 08-ocho de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 9,000.04 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 3, para quedar en 03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 1,817.92 m2 con frente a la vía pública denominada [Redacted] 2 LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 1,970.31 m2 con frente a las vías públicas denominada: [Redacted] 2 y LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 5,211.81 m2 con frente a la vía pública denominada [Redacted] 2

presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo Leon, misma que integro el expediente administrativo número S-080/2024.

SEGUNDO. - El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. [Redacted] 1 de fecha 08-ocho de agosto del 2024-dos mil veinticuatro.
2. Copia/simple de la escritura pública número 9,637-nueve mil seiscientos treinta y siete, de fecha 25-veinticinco días del mes de Abril del año 2008-dos mil ocho, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. María Atala Martínez Cárdenas, Notario Público número 127, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, compareciendo de una parte la empresa denominada Bienes, Obras y Servicios, S.A. de C.V., representada en este acto por Ingeniero Manuel Ramos García como "La Parte Vendedora" y de otra parte el señor Carlos Martin Montemayor Dirnbauer como "La Parte Compradora", respecto al inmueble ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 9,000.04 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 87-005-004. 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
3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 06-seis de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27466566/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. [Redacted] 1 [Redacted] 4, bajo el [Redacted] 4; 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.
4. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 3 para resultar en 03-tres porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.



5. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 15-quince de febrero del 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 0000052/23.
6. Copia simple del recibo de pago con número de recibo 382E-7584 de fecha 30-treinta de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
7. 4-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Presenta copia simple de la escritura pública número 37,144-treinta y siete mil ciento cuarenta y cuatro, de fecha 30-treinta de julio del 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 el Primer Distrito Registral del Estado, en la cual se hace constar que comparece el señor [REDACTED] a otorgar un Poder Especial para actos de Administración a favor de la señorita Cindy Yajaira Jiménez Velez.
9. Escrito firmado por el C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...Anteriormente, se nos había expedido un Instructivo con la subdivisión aprobada bajo el número de expediente administrativo S-023/2023. No obstante, en el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León se nos solicitaron cambios superficiales en el plano. Por lo anterior, nos vemos en la necesidad de solicitar a esta Dependencia de Desarrollo Urbano Sostenible que nos sea aprobado el plano con las modificaciones correspondientes..."*
10. 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 la presente solicitud al ser la subdivisión una acción de crecimiento previsto por el artículo 202 tercer párrafo fracción IX de la Ley de los Asentamientos Humanos, 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.

En el presente caso, el promovente presenta copia simple de los siguientes antecedentes:

- Acuerdo de fecha 08-ocho de septiembre de 2004-dos mil cuatro, en el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó una subdivisión del lote de terreno marcado con el número 001 de la manzana número 005 identificado con el expediente catastral [REDACTED] mismo que contaba con una superficie de 38,113.06 m², para resultar 3 porciones de la siguiente manera: Lote 1 con superficie de 1,989.91 m², Lote 2 con superficie de 18,477.09 m² (la cual se señaló como el área de cesión municipal) y Lote 3 con superficie de 17,646.06 m²; dentro del plano autorizado, se encuentra una tabla denominada "Análisis de Predios que en este Trámite Ceden Área Municipal" en la cual se ubica el lote identificado como número 12, con ubicación en [REDACTED]



N° de Oficio: 03898/SEDUSO/2023
Expediente N° S-080/2024

Asunto: Subdivisión

[redacted] (lote número 3 de esta subdivisión, superficie de 17,646.06 m2, con uso propuesto Comercial y de Servicio, área municipal por ceder de 1,235.22 m2; cabe señalar que en el ACUERDO SEGUNDO de dicha resolución se acordó que en caso de que al momento de que soliciten los proyectos individuales en cada predio que en ese trámite cedieron área municipal y sea mayor el área de cesión requerida (de acuerdo al proyecto específico), ésta deberá ser complementada, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, lo anterior dentro del expediente administrativo número S-230/2004, misma que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] 4

- Acuerdo de fecha 16-dieciséis de febrero de 2005-dos mil cinco, en la cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó una **subdivisión** del lote con superficie de 17,646.06 m2, signado con el expediente catastral [redacted] 3 para quedar en 2-dos porciones, Lote3A con superficie de 8,646.02 m2 y **Lote 3B con superficie de 9,000.04 m2**, señalándose en el ACUERDO SEGUNDO de dicha resolución que se subsana la obligación relativa a la cesión equivalente al 7% de la superficie vendible de acuerdo al artículo 168 de la entonces vigente Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León dentro de la subdivisión S-230/2004, autorizada en fecha 08-ocho de septiembre de 2004-dos mil cuatro, en el cual el área cedida a municipio correspondiente es de 1,235.22 m2, apercibiendo que en caso de desarrollar uso habitacional deberá complementar al 17% de área vendible, de conformidad con la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente en su momento, subdivisión que fue inscrita mediante escrito dirigido a la entonces Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de fecha 21-veintiuno de abril del 2005-dos mil cinco, bajo los siguientes datos: [redacted] 4

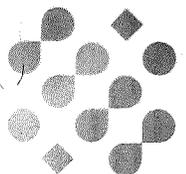
Considerando los antecedentes, el particular tiene acreditado la cesión municipal correspondiente al 7%, ahora bien, contemplando lo indicado en los Acuerdos Segundos de ambas resoluciones antes citadas, en el caso de dar a los inmuebles resultantes de la presente subdivisión, un uso distinto al comercial y de servicios, deberá de complementar y cubrir dicha obligación de cesión municipal de conformidad con lo dispuesto por el artículo 210 o 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León aplicable al momento de la solicitud correspondiente.

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la subdivisión en 03-tres 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 **9,000.04 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **1,817.92 m2** con frente a la vía pública denominada: [redacted] 2, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,970.31 m2** con frente a las vías públicas denominadas [redacted] 2 y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **5,211.81 m2** con frente a la vía pública denominada [redacted] 2

[redacted] 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 **03-tres** 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 **03-tres** lotes, por lo que se cumple con la referida normatividad.



VII. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio Nº 317000034961, de fechas 08-ocho de agosto 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 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:

A C U E R D A:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio con superficie de **9,000.04**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **1,817.92 m2** con frente a la vía pública denominada [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,970.31 m2** con frente a las vías públicas denominadas [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **5,211.81 m2** con frente a la vía pública denominada [REDACTED]

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 15-quince de febrero del 2023-dos mil veintitrés, del expediente PT-ALVI 0000052/23, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo con longitud de curva de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía Pública con la que colinda el predio.

CUARTO: Que en el presente trámite se tiene acreditado el cumplimiento de la obligación relativa a la cesión municipal equivalente al 7% de la superficie vendible, de acuerdo a los antecedentes indicados en el CONSIDERANDO III del presente documento, por lo que en caso de que se pretenda desarrollar uso distinto al comercial y de servicios, en los inmuebles resultantes de la presente subdivisión, el particular deberá de complementar y cubrir la cesión municipal al 17% de área vendible, de conformidad con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o Legislación vigente al momento de la solicitud del acción de crecimiento que se pretenda, aplicable al caso en concreto.

QUINTO: 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.



Nº de Oficio: 03898/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-080/2024
Asunto: Subdivisión

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

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

TVNB/GSP/LDCA/JFRY

Siendo las 11:00 horas del día treinta del mes de septiembre del año 2024-Doce 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]. Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

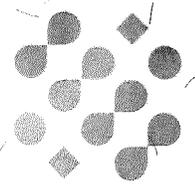
NOMBRE: ARO LEONARDO CONTRERAS

FIRMA: [Handwritten Signature]

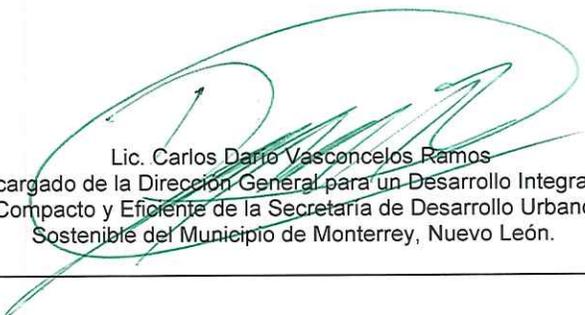
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACION CONFIDENCIAL	Expediente	S-080-24
	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. Número de inscripción. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastra, 4. Número de inscripción. 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	 Lic. Carlos Dario 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.	