



INSTRUCTIVO

A LA 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 30-treinta días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. S-081/2024, formado con motivo del escrito presentado el 12-doce de agosto del 2024-dos mil veinticuatro por la C. [redacted] respecto de la Subdivisión en 03-tres lotes del predio con superficie de 320.157 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [redacted] con frente a las [redacted]

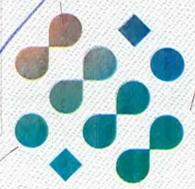
RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 12-doce 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 320.157 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en 03-tres lotes: LOTE 1 con una superficie de 103.955 metros cuadrados, predio con frente a las [redacted], LOTE 2 con una superficie de 81.044 metros cuadrados y LOTE 3 con una superficie de 135.158 metros cuadrados. ambos predios con frente a la [redacted], solicitud que fue presentada ante la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-081/2024.

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 la promovente, de fecha 12-doce de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.
2. Acreditación del Interés Jurídico del inmueble identificado con el expediente catastral: [redacted]
• Copia simple de la Escritura Pública número 7,167-siete mil ciento sesenta y siete, de fecha 23-veintitrés de diciembre del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado, relativa a la Protocolización de las Operaciones de Inventario y Avalúo y El Proyecto de Liquidación, Partición y Adjudicación derivados de la Sucesión Testamentaria y Bienes del Señor [redacted] La cual quedo inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [redacted]
• Copia simple número 7,957-siete mil novecientos cincuenta y siete, de fecha 22-veintidos días del mes de septiembre del año 1976- mil novecientos setenta y seis, en la Ciudad de Monterrey. Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. José Serna Salinas, en la que comparece [redacted] como la "parte vendedora" y los C.C. [redacted], la cual quedo debidamente inscrita en el

19741



entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 4

- Copia simple de ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 060/107,744/23, de fecha 08-ocho de junio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular número 60, con ejercicio en este Primer Distrito, relativa a Rectificación de Medidas y Superficie de Bien Inmueble, la cual quedó inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

3. Presenta el siguiente Certificado:

- Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 01-169-007, con superficie de 320.157 metros cuadrados, de fecha 24-veinticuatro de julio del 2024-dos mil veinticuatro bajo el folio 27390524/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] 1 en el que se hace constar que NO registran constancia alguna vigente de que los predios en cuestión se encuentren gravados con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

4. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 15-quince de junio de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV No. 000214/21.

5. Recibo de Pago del impuesto Predial:

- Copia simple del recibo de pago con folio 346D-7544, de fecha 25-veinticinco 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] 3 se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.

6. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 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 del referido predio.

8. Escrito que contiene el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "POR ESTE CONDUCTO SOLICITO LA SUBDIVISIÓN DE UN PREDIO EN 3 (TRES) LOTES RESULTANTES, YA QUE AL MOMENTO DE REQUERIR UNA DONACIÓN Y/O VENTA SEAN PREDIOS INDEPENDIENTES..."

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.

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.

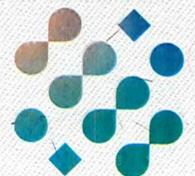
III. Que de acuerdo al artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos. Tomando en consideración que el Centro Metropolitano: También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» Griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las Avenidas que lo delimitan.

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la subdivisión en 03-tres 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;”**, por lo que cumple con la normatividad señalada.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **320.157 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **3** para quedar en **03-tres lotes: LOTE 1** con una superficie de **103.955 metros cuadrados**, predio con frente a las **2** **LOTE 2** con una superficie de **81.044 metros cuadrados** y **LOTE 3** con una superficie de **135.158 metros cuadrados**, ambos predios con frente a la **2** con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de zona, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, que se clasifica como Densidad D-12 Densidad Alta de hasta 150 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 para el predio a subdividir con área total de **320.157 m2** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m2**, se permiten **150 viviendas máximo**, para **320.157 m2** lo equivale a **0.0320157 hectáreas**, nos resultan permitidas **4.80 viviendas (resultante de 150 viv. x 0.0320157 ha)**, por lo que 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: **LOTE 1** con una superficie de **103.955 metros cuadrados**, predio con frente a las **2** **LOTE 2** con una superficie de **81.044 metros cuadrados** y **LOTE 3** con una superficie de **135.158 metros cuadrados**, ambos predios con frente a la **2**

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 número de Folio 317000034994, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de éste municipio, 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 **320.157 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **3** para quedar en **03-tres lotes: LOTE 1** con una superficie de **103.955 metros cuadrados**, predio con frente a las **2** **LOTE 2** con una superficie de **81.044 metros cuadrados** y **LOTE 3** con una superficie de **135.158 metros cuadrados**, ambos predios con frente a la **2**

SEGUNDO: Que de acuerdo al artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere 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. Tomando en consideración que el Centro Metropolitano: También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» Griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las Avenidas que lo delimitan.

TERCERO: 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.

CUARTO: De acuerdo al Alineamiento vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 15-quince de junio de 2021-dos mil veintiuno, bajo el expediente número TV No. 000214/21, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las calles Juan Ignacio Ramón y Galeana, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

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



Nº de Oficio: 03503/SEDUSO/2024 Expediente Nº S-081/2024

Asunto: Subdivisión

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 of Arq. Jorge A. Martínez Castillo and initials TVNB/BRGC/LDCA/JFRY

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

Handwritten signature of Arq. Vanessa Vida Steele Salinas

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

Siendo las 08:54 horas del día 04-cuatro del mes de septiembre del año 2024 del 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:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: ARQ LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [Handwritten Signature]

FIRMA: [redacted]



