



Gobierno  
de  
Monterrey

" Versión Publica: Ver al final del documento carátula de testado de información"

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 25847/SEDUSO/2023  
Expediente Nº S-114/2022  
Asunto: Subdivisión

**INSTRUCTIVO**

1  
2  
**PRESENTE.**

Dentro del Expediente Administrativo número S-114-2022 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 16-dieciséis días del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés.

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-114-2022, formado con motivo del escrito presentado el 12-doce de septiembre del 2022-dos mil veintidós, por la C. 1 en su carácter de representante legal del 2 leste último en su carácter de propietario; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 501.36 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 3 con frente a la 2 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.**- Los solicitantes en fecha 12-doce de septiembre del 2022-dos mil veintidós, presentó escrito a través del cual solicitan la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 501.36 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 3 para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 249.30 m2 colindante a la calle Granjeno y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 252.06 m2 colindante a la 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-114-2022.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el 1 (propietario).
2. Copia simple de la escritura pública número 2,233-dos mil doscientos treinta y tres, de fecha 07-siete de octubre del año 2004-dos mil cuatro, compareció la Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso denominado Ciudad solidaridad, la cual comparece con el Director General y Apoderado del fideicomiso público de administración y Traslato de Domino denominado "Ciudad Solidaridad" y por la otra parte el señor 1 como "La Adquiriente" . donde se Transmite en ejecución parcial del Fideicomiso a favor del 1 el Lote de terreno 2 con superficie de 501.36 metros cuadrados; lo anterior pasada ante la fe de la Licenciada María Magdalena Ovalle Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 114, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, asentado en el Acta Fuera de Protocolo bajo el número 8,719-ochos mil setecientos en fecha 07-siete de octubre del 2004-dos mil cuatro; y quedando debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el 4 en fecha 18-dieciocho de agosto del 2006-dos mil seis.
3. Copia simple de la escritura pública número 5,573-cinco mil quinientos setenta y tres, de fecha 27-veintisiete de febrero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 40, en la cual comparecieron el señor 1 García, a otorgar a favor de la señora 1 poder general para actos de administrativo, de dominio, entre otros, únicamente por lo que respecta al bien inmueble identificado como Lote de terreno marcado con el 2



██████████ 2 con superficie de 501.36 metros cuadrados, poder que quedo registrado en el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales (RENAP), de fecha 01-primero de marzo del 2016-dos mil dieciséis.

4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 18-dieciocho de julio del año 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25358072/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del (██████████ 1) bajo el número (██████████ 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.
5. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral (██████████ 3) para resultar en 02-dos porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 21-veintiuno de julio del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV No. 000349/22.
7. Copia simple del recibo número 369E-1459 de fecha 16-dieciséis de enero del 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
8. 4-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
9. Escrito firmado por el (██████████ 1), explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...  
*REQUIERO LA SUBDIVISIÓN, PARA MODIFICAR MIS SUPERFICIES DE TERRENO A COMO ESTAN ACTUALMENTE EN LAS CONSTRUCCIONES Y ASI PODER ESCRITURAR INDEPENDIENTEMENTE...*"
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 promoviente 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.

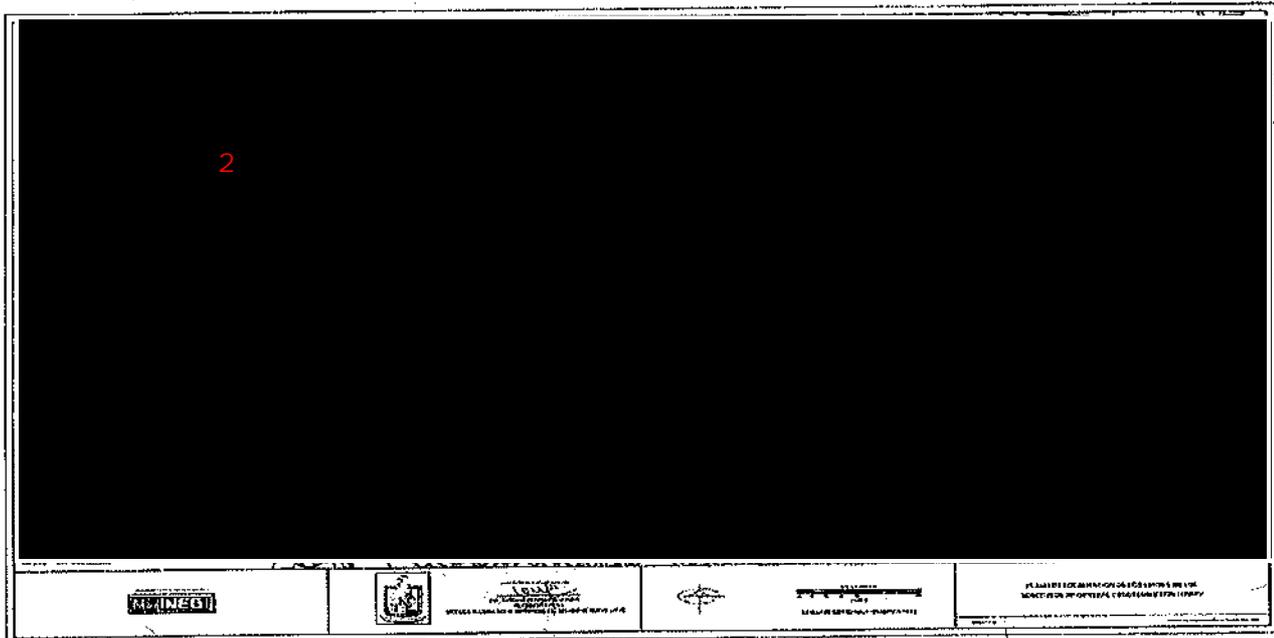
III. Que el predio en cuestión forma parte de la colonia Mirasol, según plano autorizado por la Presidencia Municipal Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de la Cd. General Mariano Escobedo de fecha 28-veintiocho de octubre de 1997-mil novecientos noventa y siete, No. de Expediente 3943/97.



Nº de Oficio: 25847/SEDUSO/2023  
Expediente Nº S-114/2022

Asunto: Subdivisión

Mediante Decreto número 93, La LXIX Legislatura al Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, actuando de acuerdo con la facultad que le pertenece según la fracción VI del artículo 63 de la entonces Constitución Política del Estado, determina los límites territoriales entre los municipios de General Escobedo y Monterrey, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 05 de noviembre de 2001.



PÁGINA 12 Monterrey, N.L., Lunes 05 de Noviembre de 2001 PERIÓDICO OFICIAL

\*Plano que ilustra la delimitación y ubicación del fracc. Mirasol

En ese sentido, una vez que se ha revisado el plano que contiene la nueva delimitación territorial del municipio de Monterrey con el del Municipio de General Escobedo, el fraccionamiento denominado [REDACTED] ahora se ubica dentro de los límites municipales de Monterrey, Nuevo León.

Considerando lo anterior, se justifica que el fraccionamiento citado actualmente forma parte del municipio de Monterrey, 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.

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan 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 de acuerdo al proyecto presentado solicitan la Subdivisión del predio con una superficie de 501.36 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con



una superficie de 249.30 m2 colindante a la [REDACTED] 2 [REDACTED] LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 252.06 m2 colindante a

en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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 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, resultan 02-dos lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de 249.30 m2 colindante a la calle Granjeno y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de 252.06 m2 colindante a la [REDACTED] 2 [REDACTED]

en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio N° 3170000030135, de fecha 12-doce de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de \$8,714.16 (OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 16/100 M. N.) 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:

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio con superficie de 501.36 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 70) 86-119-015 para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de 249.30 m2 colindante a la calle Granjeno y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de 252.06 m2 colindante a la [REDACTED] 2 [REDACTED] 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 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 21-veintiuno de julio del 2022-dos mil veintidós, del expediente TV No. 000349/22, deberá respetar el siguiente alineamiento: [REDACTED] 2 [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía Pública con la que colinda el predio.



Nº de Oficio: 25847/SEDUSO/2023 Expediente Nº S-114/2022

Asunto: Subdivisión

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 SANCHEZ CASTRO LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Arq. Vanessa Vela 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/GSP/LENR

Siendo las 1:40 horas del día 21 de noviembre del mes de Noviembre del año 2023 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.

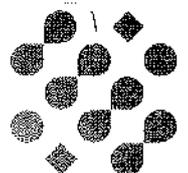
EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Geo. Mario Cárdenas Juárez FIRMA: [Redacted]

NOMBRE: [Redacted] FIRMA: [Redacted]

5/5



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-114/2023
	Fecha de Clasificación	29 de febrero 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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	29 de febrero de 2024, Acta 02/2024 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	Página 1.1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente, Catastral, 4. Número de inscripción. Página 2. 1.Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente. Página 3. 3. Expediente. Página 4: 2. Domicilio Pagina 5: 1. Nombre, 5. 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 Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.