



Gobierno de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. número de inscripción. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

Secretaría de  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 02205/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-118/2023  
Asunto: Subdivisión

**INSTRUCTIVO**

**PRESENTE.-**

Dentro del Expediente Administrativo número S-118/2023 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 06-seis días del mes de junio de 2024-dos mil veinticuatro. -----

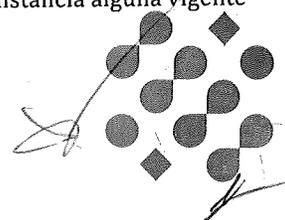
**VISTO.** - El expediente administrativo No. S-118/2023, formado con motivo del escrito presentado el 08-ocho de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, por la C [REDACTED] en su carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 1.809.68 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.-** La solicitante en fecha 08-ocho de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un 01-un predio con superficie de 1,809.68 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 904.84 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 904.84 m2**, ambos lotes con frente a [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-118/2023**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la [REDACTED] (propietaria).
2. Copia simple de la escritura pública número 3,196-tres mil ciento noventa y seis, de fecha 12-doce de Septiembre del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Virginio Cantú Elizondo Notario Público Titular número 88, con ejercicio en este Municipio, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble respecto al lote de terreno ubicado en [REDACTED] con una superficie de **1,716.09 metros cuadrados**. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]
3. Copia simple de la documental de fecha 11-once de abril de 2012- dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Notario Público número 95, con ejercicio en éste Municipio del Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la **Rectificación de Medidas** respecto del lote de terreno ubicado en [REDACTED] con una superficie de 1,716.09 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar con una superficie de **1,809.68 metros cuadrados**, quedando asentado en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo número 50,477/2012. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el [REDACTED]
4. Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 27-veintisiete de octubre de 2023- dos mil veintitrés, bajo el folio 26578330/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] bajo el número [REDACTED] en el que se hace constar que no registrará constancia alguna vigente



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. Nombre, 3. Número de inscripción.  
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Nº de Oficio: 02205/SEDUSO/2024

Expediente N° S-118/2023

Asunto: Subdivisión

de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo, así mismo, se encuentra al margen como anotación, referente a la Rectificación de Medidas, con los siguientes datos, bajo el

5. 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.
6. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 05-cinco de julio de 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 000392/23.
7. Copia simple del recibo de pago con folio 400A-504 de fecha 09-nueve 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. 19 diecinueve Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
9. Escrito firmado por la [REDACTED] en su carácter de propietaria, de fecha **21-veintiuno de julio de 2023-dos mil veintitrés**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: **"EL MOTIVO POR EL CUAL SE REQUIERE EL TRÁMITE DE SUBDIVISIÓN, ES PARA PODER REALIZAR UNA VENTA FUTURA."**
10. Copia simple de los recibos mediante los cuales acredita el pago de los derechos correspondientes, mismos que se describen en el numeral VIII 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 la promovente no acredita que el predio en cuestión forma parte de un fraccionamiento Autorizado, y 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.

El artículo 210, fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece lo siguiente: *"Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: I. ...; II. ...; ... X. Parcelaciones o subdivisiones*



Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. Domicilio. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 02205/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-118/2023

Asunto: Subdivisión

en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000-cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000-cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3-tres meses; y se diferirá esta obligación conforme al Artículo 234 de esta Ley...

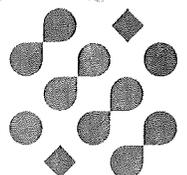
Por su parte el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dispone: "Artículo 234. En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos".

En razón a lo anterior, se apercibe a la solicitante o terceros causahabientes, que al solicitar una acción de crecimiento en el cual se requiera el cumplimiento de ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal contemplado en la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o la Ley en materia de Desarrollo Urbano que lo sustituya, deberán cumplir con la obligación, en los términos contemplados en los artículos citados.

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, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano la Bola; así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado, en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión de un 01-un predio** con superficie de **1,809.68 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **904.84 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **904.84 m2**, ambos lotes con frente a camino al [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015 y al *Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020*, como se indica en el Considerando que antecede, y conforme a la revisión técnica efectuada al predio en referencia, en donde acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión tenemos que presenta una pendiente aproximada del **12%**; respecto a la densidad de zona, que se clasifica como 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; en el presente caso el predio a subdividir con área total de **1,809.68 m2** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m2**, se permiten **15 viviendas máximo**, para **1,809.68 m2** lo equivale a **0.1809 hectáreas**, nos resultan permitidas **2.71 viviendas (resultante de 15 viv. x 0.1809 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, asimismo se cumple con la normatividad señalada.



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. Domicilio.  
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Nº de Oficio: 02205/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-118/2023

Asunto: Subdivisión

**VII.** 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 **904.84 m<sup>2</sup>** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **904.84 m<sup>2</sup>**, ambos lotes con frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad.

**VIII.** Que al presente expediente se acompañan copias simples del recibo oficial con Folio Nº **3100000034100**, de fecha 03-tres de junio 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 la cantidad total de **\$9,119.88 (NUEVE MIL CIENTO DIECINUEVE 88/100 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.

**IX.** 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 **1,809.68 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **904.84 m<sup>2</sup>** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **904.84 m<sup>2</sup>**, ambos lotes con frente a la [REDACTED] 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 de la 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 05-cinco de julio de 2023-dos mil veintitrés, del expediente PT-ALVI 000392/23, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para el camino, respetar ancho mínimo de 16.00 m; tomando como parámetro fijo de barda existente del Fraccionamiento el Refugio. Sí se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.

**CUARTO:** Se **DIFIERE** la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

**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



Gobierno de Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector).  
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Nº de Oficio: 02205/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-118/2023  
Asunto: Subdivisión

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 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. Vanessa Vidá 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

TVNB/BRGC/MGRR/LEMR

Siendo las 11:10 horas del día 11-Once del mes de Junio 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], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. María Guadalupe Reyes Rojas

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Redacted]

FIRMA: [Redacted]

