



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  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 02089/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-147/2022  
Asunto: Subdivisión

**INSTRUCTIVO**

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-147/2022 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 30-treinta días del mes de mayo de 2024-dos mil veinticuatro. -----

**V I S T O .-** El expediente administrativo No. S-147/2022, formado con motivo del escrito presentado el 22-veintidos de noviembre del 2022-dos mil veintidós, por los C.C. [redacted] en su carácter de copropietarios; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 5,623.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] con frente a la [redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.-** Los solicitantes en fecha 22-veintidós de noviembre del 2022-dos mil veintidós, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 5,623.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted], para quedar en 02-dos porciones: LOTE No. 1 con una superficie de 3,191.60 metros cuadrados, con [redacted] y LOTE No. 2 con una superficie de 2,431.40 metros cuadrados, con frente a [redacted] 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-147/2022.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los [redacted] en su carácter de copropietarios, de fecha 22-veintidos de noviembre del 2022-dos mil veintidós.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante los siguientes documentos:
  - Copia simple de la escritura pública número 4,144 – cuatro mil ciento cuarenta y cuatro, de fecha 29-veintinueve de octubre del año 1982 - mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Notario Público número 57, con ejercicio en esta Ciudad, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, compareciendo los señores [redacted] como "los compradores" del Lote de terreno identificado con el número de expediente catastral [redacted] Lo anterior inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [redacted]
  - Copia simple de la escritura pública número 5,282 – cinco mil doscientos ochenta y dos, de fecha 23-veintitres de noviembre del año 2012 – dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público número 25, con ejercicio en la Demarcación Notarial Correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio, relativa a la Protocolización del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de la señora [redacted] en la cual se adjudica el 100% que le correspondía a la señora [redacted] a favor de los señores [redacted] la 1/3 parte, es decir, el 33.33% del Lote de terreno identificado con el número de expediente catastral [redacted]. Lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted]
  - Presenta copia simple del escrito de fecha 23-veintitres de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno dirigido al Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio firmado por los [redacted] en su carácter de copropietarios, en la cual solicitan la Rectificación de Medidas del Lote de terreno identificado con el número de expediente catastral [redacted], quedando con una superficie de 5,623.00 metros cuadrados; escrito ratificado en fecha 26-veintiséis de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular número 25, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado bajo el acta fuera de











Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2 Domicilio, 3 Expediente Catastral. 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

N° de Oficio: 02089/SEDUSO/2024  
Expediente N° S-147/2022

Asunto: Subdivisión

*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 ésta 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"**.

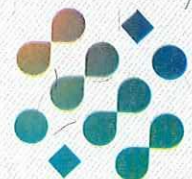
En razón a lo anterior, se advierte a la solicitante o terceros causahabientes, que al solicitar una acción de crecimiento en el cual se requiera el cumplimiento de ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las superficies 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, 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 **5,623.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>3</sup> para quedar en **02-dos porciones: LOTE No. 1** con una superficie de **3,191.60 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] <sup>1</sup> y **LOTE No. 2** con una superficie de **2,431.40 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] <sup>2</sup> 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-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 **5,623.00 m2** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m2**, se permitan **150 viviendas máximo**, para **5,623.00 m2** lo equivale a **0.5623 hectáreas**, nos resultan permitidas **84.345 viviendas (resultante de 150 viv. x 0.5623 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, resultan 02-dos lotes: **LOTE No. 1** con una superficie de **3,191.60 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] <sup>2</sup> y **LOTE No. 2** con una superficie de **2,431.40 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] <sup>2</sup> 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 de los recibos oficiales con Folio N° **317000001337**, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2023-dos mil veintitrés, expedido 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.)** y Folio N° **3170000033625**, de fecha 24-veinticuatro de abril del 2024-dos mil veinticuatro por la cantidad total de **\$405.72 (CUATROCIENTOS CINCO PESOS 72/100 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.





ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. 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: 02089/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-147/2022  
Asunto: Subdivisión

**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 de un (01) predio** con superficie de **5,623.00 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>3</sup> para quedar en **02-dos porciones: LOTE No. 1** con una superficie de **3,191.60 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] <sup>2</sup> **LOTE No. 2** con una superficie de **2,431.40 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] <sup>2</sup> 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 13-trece de julio del 2022-dos mil veintidós, del expediente TV No. 000336/22, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Miguel Nieto, respetar sección vial de 25.00mts. 12.50mts. de eje de calle hacia su propiedad. Para la [REDACTED] <sup>2</sup> respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00mts. en las esquinas. Si se prevé la modificación del tramo de la vía Pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**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:** Se apercibe al solicitante que antes de solicitar y/o realizar alguna acción de crecimiento en los inmuebles resultantes, previamente deberá justificar que los inmuebles no se encuentren dentro del catálogo o decretados como de valor histórico o artístico, en caso contrario, deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda, toda vez que se por su ubicación pertenece al Centro Metropolitano de la ciudad, el cual está 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.

**SEXTO:** 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





Gobierno de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 6. Firma, 5. 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: 02089/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-147/2022

Asunto: Subdivisión

**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** 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. Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

*[Handwritten Signature]*  
LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS  
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON.

*[Handwritten Signature]*  
Arq. Vanessa Vida Steele Salinas  
Directora General para un Desarrollo Integrado,  
Compacto y Eficiente

*[Handwritten Signature]*  
Arq. Jorge A. Martínez Castillo  
Director para la Integración de Distritos,  
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

BRCC/LDCA/LEMR

Siendo las 09:09 horas del día 05-cinco 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 Revisor 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: ALC. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Handwritten Signature]

FIRMA: [Redacted]

