



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1 Domicilio, 2. Número de Expediente Catastral, 3. Nombre.
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: 20205/SEDUSO/2022
Expediente Nº S-078/2022
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

A LOS C. C. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-078/2022 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 21-veintiún días del mes de octubre del 2022-dos mil veintidós. -----

VISTO. - El expediente administrativo **No. S-078/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de junio del 2022-dos mil veintidós, presentada por los C. C. [REDACTED] en carácter de propietarios; respecto de la **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **2,000.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado frente a la calle Paseo del Olmo, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Barro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

RESULTANDO

PRIMERO. - Los solicitantes en fecha veintisiete (27) de junio de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **2,000.00 metros cuadrados** e identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] **para quedar en dos (02) porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **963.75 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **1,036.25 metros cuadrados**, ambos con frente a la calle Paseo del Olmo, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Barro del 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-078/2022**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. [REDACTED] (propietarios) y el C. [REDACTED] (gestor)



6
2099

Nº de Oficio: 20205/SEDUSO/2022

Expediente Nº S-078/2022

Asunto: Subdivisión

2. Copia simple de la Escritura Pública número 4378-cuatro mil trescientos setenta y ocho, de fecha 08-ocho de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, titular de la Notaría Pública número 115-ciento quince con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Inmueble a plazos, mediante el cual, los C. C. [REDACTED], adquirieron la propiedad del predio que nos ocupa; la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [REDACTED]
3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, autorizado en fecha 09-nueve de junio de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25288884/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. [REDACTED], bajo el Número [REDACTED] 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] para resultar en 02-dos porciones, de acuerdo a lo señalado, en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
5. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 04-cuatro de mayo de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000196-22.
6. Copia simple del recibo número 307R-11742, de fecha 28-veintiocho de abril del año en curso, emitido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
7. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder Original de fecha 08-ocho de junio de 2022-dos mil veintidós, otorgada por los C. C. [REDACTED] (propietarios) a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED], anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por los C. C. [REDACTED], explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... para obtener dos lotes y posteriormente obtener dos números catastrales".
10. 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 y L, 101 fracciones IV y XII y 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que los promoventes cumplen 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 no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por 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, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, entre estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: " *...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, en el 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 el plano de densidades como Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos 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** del predio con superficie de **2,000.00 metros cuadrados** e identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] para quedar en dos (02)



porciones: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de **963.75 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **1,036.25 metros cuadrados**, ambos con frente a la calle Paseo del Olmo, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Barro, y de acuerdo a lo señalado en el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020*, 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%- por ciento; el predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 12.41 %; por lo que llevando a cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **2,000.00 metros cuadrados** resultan permitidas **las 02-dos unidades** solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000028451**, de fecha veinte de octubre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$8,082.48 (OCHO MIL OCHENTA Y DOS PESOS 48/100 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, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno y alineamientos viales, previstos en el Plan invocado; solventando 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, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión** del predio con superficie de **2,000.00 metros cuadrados** e identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED], **para quedar en dos (02) porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **963.75 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **1,036.25 metros cuadrados**, ambos con frente a la calle Paseo del Olmo, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Barro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



SEGUNDO: Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el 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

TERCERO: Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio..."; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

CUARTO: 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.

QUINTO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial con fecha 04-cuatro de mayo de 2022-dos mil veintidós, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que para la calle Paseo del Olmo deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

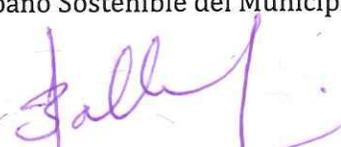
SEXTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior de acuerdo al 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."

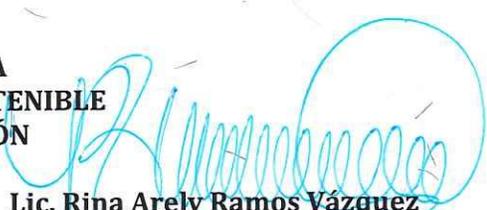
SÉPTIMO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

OCTAVO: 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.



NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto del 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. -----


LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


Lic. Rina Arely Ramos Vázquez
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

LMVA/gsp/emgmj

Siendo las 8:46 horas del día 26-veintiseis del mes de Octubre del año 2022-dos mil veintidos, 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 DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Eva María Gpe Medina Jiménez

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Handwritten signature]

FIRMA: [REDACTED]