



INSTRUCTIVO

[Redacted]

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo número S-008/2023 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 20-veinte días del mes de octubre de 2023-dos mil veintitrés.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. S-008/2023, formado con motivo del escrito presentado el 01-uno de febrero del 2023-dos mil veintitrés por la C. [Redacted] en su carácter de propietaria; respecto de la Subdivisión en 04-cuatro porciones del predio con superficie de 6,892.35 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 01-uno de febrero de 2023- dos mil veintitrés, presento escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un 01-un predio con superficie de 6,892.35 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] para quedar en 04-cuatro porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 1,769.57 m2 con frente a las [Redacted], con UN OCHAVO con una superficie de 9.1562 m2, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 1,764.86 m2 con frente a la Calle los Remates, LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 1,741.09 m2 con frente a la Calle los Remates y LOTE RESULTANTE 4 con una superficie de 1,607.67 m2 con frente a la [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-008/2023.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la C. [Redacted] (propietaria).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 37,500-treinta y siete mil quinientos de fecha 19-diecinove días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 122-ciento veinte dos, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Registro Registral con residencia en esta Ciudad, relativo al Contrato de Compraventa del Bien Inmueble, en el cual compareció la C. [Redacted] por sus propios derechos y en representación de sus [Redacted] como la "Parte Vendedora" y por otra la C. [Redacted] como la "parte Compradora" de un lote de terreno marcado con el número 6-seis de la manzana marcada con el número 32- treinta y dos, en el poblado "los cristales", con una superficie de 6,892.35 m2. Documental inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [Redacted] de fecha 04-cuatro de febrero de 2023-dos mil veintitrés.
3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 24-veinticuatro de marzo de 2023- dos mil veintitrés, bajo el folio 26159776/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la [Redacted], bajo el número 1124 volumen 306, libro 45, sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 04-cuatro de febrero de 2020-dos mil veinte; en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.



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: 25454/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-008/2023
Asunto: Subdivisión

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 04-cuatro 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 09-nueve de febrero de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000025-22.
6. Copia simple del recibo de pago con folio 329A-1268 de fecha 10-diez de enero de 2023- dos mil veintitrés, con lo cual acredita que al momento del ingreso de su solicitud el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
7. 5-cinco Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original de fecha 31-treinta y uno de enero del 2023-dos mil veintitrés, otorgado por la C. [REDACTED] González a favor de la C. [REDACTED], fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED], anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por la C. [REDACTED] en su carácter de propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...con la finalidad de que a un mediano plazo enajenar (vender) los predios subdivididos..."*
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 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 los promoventes no acreditan 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.

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"**.



Nº de Oficio: 25454/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-008/2023

Asunto: Subdivisión

En razón a lo anterior, se apercibe a la solicitante o terceros causahabientes, que al solicitar una acción de crecimiento 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, donde se requiera el cumplimiento de la obligación de ceder áreas a favor del municipio, deberán cumplir con dicha la obligación, en los términos contemplados en los artículos citados.

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la subdivisión en 04-cuatro 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 Los Cristales; 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 del predio con una superficie de 6,892.35 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en 04-cuatro porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 1,769.57 m2 con frente a las [REDACTED] con UN OCHAVO con una superficie de 9.1562 m2, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 1,764.86 m2 con frente a la [REDACTED] LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 1,741.09 m2 con frente a la [REDACTED] y LOTE RESULTANTE 4 con una superficie de 1,607.67 m2 con frente a la [REDACTED] Distrito Urbano Los Cristales 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 13.13%; 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 6,892.35 m2 tenemos que, si para 1 hectárea que equivale a 10,000 m2, se permiten 15 viviendas máximo, para 6,892.35 m2 lo equivale a 0.689235 hectáreas, nos resultan permitidas 10.33 viviendas (resultante de 15 viv. x 0.689235 ha), considerando lo anterior se tiene que el predio solicitado respeta dicha densidad, ya que, llevando a cabo el análisis respectivo, resulta factible la subdivisión para los 04-cuatro lotes requeridos, en razón a que se cumple con la normatividad de la densidad señalada.

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 04-cuatro lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 1,769.57 m2 con frente a la [REDACTED] con UN OCHAVO con una superficie de 9.1562 m2, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 1,764.86 m2 con frente a la [REDACTED] LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 1,741.09 m2 con frente a [REDACTED] LOTE RESULTANTE 4 con una superficie de 1,607.67 m2 con frente a la [REDACTED] Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad.



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: 25454/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-008/2023
Asunto: Subdivisión

VIII. Que al presente expediente se acompañan copias simples del recibo oficial con Folio Nº 317000029519, de fecha 16-dieciséis de marzo del año 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 \$17,428.32 (DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 32/100 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** del predio con superficie de **6,892.35 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **04-cuatro porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **1,769.57 m2** con frente a las [REDACTED] **UN OCHAVO** con una superficie de **9.1562 m2**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,764.86 m2** con frente a la calle Los [REDACTED], **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **1,741.09 m2** con frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **1,607.67 m2** con frente a la [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 09-nueve de febrero de 2023-dos mil veintitrés, del expediente TV No. 000025/22, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Los Remates, respetar sección vial de 18.00mts, 9.00mts. de eje de camino hacia su propiedad y para la calle Los Encinos, respetar sección vial de 16.00 mts, 8.00 mts. de eje de camino hacia su propiedad, respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina. 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 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 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 Vida 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**

TL/NB/GSP/EMGMJ/LEMR

Siendo las 11:30 horas del día 30-treinta del mes de Octubre del año 2023-dos mil veintitrés, 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:
NOMBRE: Arq. Eva María Cpx. Medina Jiménez
FIRMA: [Firma]

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]

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.



SECRET
CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL