



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

Nº de Oficio: 22406/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-018/2022
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de abril de 2023-dos mil veintitres. -----

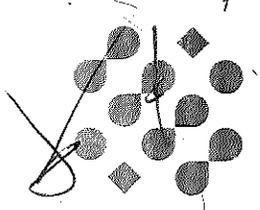
VISTO. - El expediente administrativo No. S-018/2022, formado con motivo del escrito presentado el 21-veintiuno de febrero del 2022-dos mil veintidós presentada por el C. [REDACTED] en carácter de propietario, respecto de la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 130,808.31 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado f [REDACTED] en la [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

RESULTANDO

PRIMERO. - El solicitante en fecha veintiuno (21) de febrero de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio con superficie de 130,808.31 m2** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **para quedar en dos (02) porciones: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 37,802.91 m2 con frente a la [REDACTED] y LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 93,005.40 m2 con frente a la [REDACTED] en [REDACTED]** de este 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-018/2022**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. [REDACTED] (apoderada)
2. Copia simple de la Escritura Pública número 24,830-veinticuatro mil ochocientos treinta, de fecha 17-dieciséis de noviembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre Jr., titular de la Notaría Pública número 17-dieciséis, con ejercicio en este Municipio, relativa al Contrato de Donación de Inmuebles, por medio del cual el C. [REDACTED] adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] entre otros inmuebles; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número [REDACTED]



Nº de Oficio: 22406/SEDUSO/2023

Expediente Nº 5-018/2022

Asunto: Subdivisión

3. Copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, mediante el cual solicita la inscripción del **Acta Aclaratoria** respecto de la descripción del predio objeto del trámite que nos ocupa; escrito ratificado en fecha 09-nueve de septiembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, ante el Licenciado Jesús Montaña García, titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 85760-ochenta y cinco mil setecientos sesenta, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número
4. Copia simple de la Escritura Pública número 42,002-cuarenta y dos mil dos, de fecha 08-ocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa a la Rectificación de Medidas respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [REDACTED]
5. Original del Certificado de gravamen del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 28-veintiocho de enero de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25044130/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. [REDACTED] bajo el Número [REDACTED] en el que se hace constar que se constituye servidumbre voluntaria de paso a favor de CFE inscrita bajo el número [REDACTED]
6. Que en relación al gravamen que registra el predio objeto del trámite que nos ocupa, presenta:
 - a. Copia simple de la Escritura Pública número 6,374-seis mil trescientos setenta y cuatro, de fecha 10-diez de enero de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe de la Licenciada María Atala Martínez Cárdenas, titular de la Notaría Pública número 127-ciento veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Servidumbre de Paso celebrado entre el C. [REDACTED] y la Comisión Federal de Electricidad, respecto a una superficie de 3,426.00 metros cuadrados del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número [REDACTED]
 - b. Copia certificada del oficio número GRTNE-DJ-0596/2022 de fecha 17-diecisiete de agosto de 2022-dos mil veintidós emitido por el Jefe del Departamento Jurídico de la GRTNE, mediante el cual manifiesta lo siguiente: *"En lo que respecta al visto bueno que refiere, hacemos de su conocimiento que esta CFE Transmisión no se encuentra facultada para emitir anuencia y/o visto bueno, no obstante, le comunicamos que desde el punto técnico no existe inconveniente alguno. / Adicionalmente hacemos de su conocimiento que en términos de lo dispuesto en el artículo 1066, del Código Civil Federal, que establece que las servidumbres son indivisibles, es decir que, si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte*



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. 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: 22406/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-018/2022

Asunto: Subdivisión

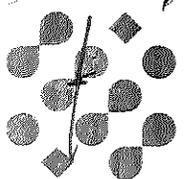
que le corresponda, motivo por el cual esta CFE Transmisión, no tiene objeción alguna en que se lleve a cabo el trámite de subdivisión del predio objeto de la presente, ..."

7. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 22-veintidós de mayo de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000225-20.
8. 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.
9. Reporte de Cuenta de Predial de fecha 13-trece de marzo de 2023-dos mil veintitrés, en el que se indica que en fecha 18-dieciocho de enero del año en curso, realizaron el pago y se expidió el recibo 385F-1869, con lo cual acredita que el predio identificado con el número [REDACTED] se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
10. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
11. Copia simple de la Escritura Pública número 10,832-diez mil ochocientos treinta y dos, de fecha 06-seis de junio de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativo al Poder Especial para Actos de Administración que el C. [REDACTED] otorga a la C. [REDACTED] y diversas personas.
12. Copia simple de la identificación de los C. C. [REDACTED] (propietario) y [REDACTED] (apoderada).
13. Escrito firmado por el C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... SE LLEVARÁ A CABO UN PROYECTO MULTIFAMILIAR...".
14. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe 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



Nº de Oficio: 22406/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-018/2022

Asunto: Subdivisión

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 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 el promovente no acredita que el predio en cuestión forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo que 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. 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 Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-5 de hasta 42 viviendas por hectárea, con superficie de 37,802.91 metros cuadrados con frente a la [REDACTED] (antes [REDACTED]) y Densidad Media tipo D-8 de hasta 83 viviendas por hectárea, con superficie de 93,005.40 metros cuadrados con frente a la [REDACTED] 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, Nuevo León.

VI. Que del proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con superficie de **130,808.31 m²** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **37,802.91 m²** con frente a la [REDACTED] (antes Ave. Independencia) y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **93,005.40 m²** con frente a la [REDACTED] Distrito Urbano San Jerónimo, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad tipo E. Clasificación de la zona: D-5 Densidad Media de hasta 42 viviendas por hectárea, con frente a la [REDACTED] y Densidad tipo G. Clasificación de la zona: D-8 Densidad Media de hasta 83 viviendas por hectárea, con frente a la [REDACTED] 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, Nuevo León; por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que, llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio con expediente catastral [REDACTED] colindante a la [REDACTED] a subdividir con área total de **130,808.31 m²** resulta que los **02-dos** lotes resultantes, cumplen con la normatividad de la densidad señalada.



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 22406/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-018/2022
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 los cuales presentan frente a una vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº 3170000029647, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad 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, 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.

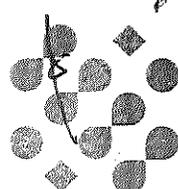
IX. Que en el presente caso, la solicitud de **Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 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** con superficie de **130,808.31 m²** e identificado con el número de expediente catastral **12-122-012**, para quedar en dos (02) porciones: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **37,802.91 m²** con frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **93,005.40 m²** con [REDACTED] de este Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación al escrito descrito en el número 13 del Resultando II del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, en cuanto a que el motivo de su solicitud de fusión es "... SE LLEVARÁ A CABO UN PROYECTO MULTIFAMILIAR...", se hace de su conocimiento que de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que dispone lo que a continuación se transcribe: "Artículo 305.- Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, retificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes"; por lo que deberá en su caso, cumplir con lo señalado en el diverso numeral 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.



TERCERO: 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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 promotores las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios para atender a los nuevos predios que se generen. 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.

SEXTO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 22-veintidós de mayo de 2020-dos mil veinte, si se prevé la modificación del alineamiento de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que para las [REDACTED] deberá respetar banquetta existente; y deberá respetar la servidumbre voluntaria de paso a favor de CFE de 30.00 metros, 15.00 metros de eje de torres de CFE hacia ambos lados.

SÉPTIMO: 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."

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 22406/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-018/2022

Asunto: Subdivisión

DÉCIMO: 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, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. 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**

**Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera
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**

TVNS/gsp/lidca/bash

Siendo las 11:50 horas del día 04-cuatro del mes de mayo del año 2023-dos mil veintidós, 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. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Signature]

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.



