



INSTRUCTIVO

[Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-031/2022 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 17-diecisiete días del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-031/2022, formado con motivo del escrito presentado el 24-veinticuatro de marzo del 2022-dos mil veintidós por la [Redacted] en su carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión en 03-tres porciones** del predio con superficie de **607.34 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [Redacted]

RESULTANDO

PRIMERO.- Las solicitantes en fecha 24-veinticuatro de marzo del 2022-dos mil veintidós, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **607.34 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [Redacted], para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **203.67 m2**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **203.67 m2** y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **200.00 m2**, todos los lotes resultantes con frente a la vía pública denominada [Redacted] [Redacted] solicitud que fue presentada ante la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-031/2022.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la [Redacted] de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2022-dos mil veintidós.
2. Copia simple de la escritura pública número 1,394-mil trescientos noventa y cuatro, de fecha 16-dieciséis de diciembre del año 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Pública número 87, con ejercicio en el municipio de Guadalupe, Nuevo León, relativa al Contrato de Donación Gratuita con Reserva de Usufructo Vitalicio, compareciendo de una parte el señor [Redacted] y su esposa, señora [Redacted] como "Los Donantes", y de otra parte la [Redacted] como "La Donataria", respecto, entre otros, al inmueble ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 607.34 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [Redacted] La anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [Redacted]
3. Presenta escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del comercio del Primer distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en el cual se solicita la Cancelación de usufructo vitalicio, en virtud de que el señor [Redacted] han fallecido; escrito ratificado en fecha 11-once de noviembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 105, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando sentado en el Libro de Control de actas Fuera de Protocolo bajo el número 24,732; quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [Redacted]



ELIMINADO: 1. Nombre, 2. domicilio, 3. Numero de 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: 25870/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-031/2022

Asunto: Subdivisión

4. Presenta como antecedente la relotificación aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se manifiesta dos lotes resultantes: lote 1 con una superficie de 440.16 metros cuadrados y lote 2 con una superficie de 607.34 metros cuadrados. El anterior documento se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 22-veintidós de febrero del año 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25089665/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la señora [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.
6. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para resultar en 03-tres porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
7. Original del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 17-dieciséis de febrero del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV No. 000043/22.
8. Copia simple del recibo de pago con número de recibo 378D-1899 de fecha 19-diecinueve de enero del año 2022-dos mil veintidós, con lo cual acredita que el predio en cuestión, al momento del ingreso de la solicitud, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
9. 3-tres Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta Poder original de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2022-dos mil veintidós, otorgado por la [REDACTED] a favor de la C [REDACTED] fungiendo como testigos los [REDACTED] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
11. Escrito firmado por la [REDACTED] LA, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"Es una necesidad y deseo personal subdividir dicha propiedad, con el fin de heredar a mi familia..."*
12. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismos que se describen 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, 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 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.



Nº de Oficio: 25870/SEDUSO/2023 Expediente Nº S-031/2022

Asunto: Subdivisión

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 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 validades 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...

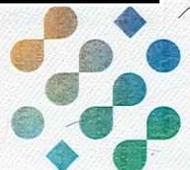
Por su parte el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dispone: "Artículo 234. En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor 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 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, solicitan la subdivisión en 03-tres 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 607.34 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en 03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 203.67 m2, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 203.67 m2 v LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 200.00 m2. todos los lotes resultantes colindantes a la vía pública denominada [REDACTED] 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-10 Densidad Alta de hasta 105 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 respectivo, resulta factible la subdivisión para los 03-tres 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 03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 203.67 m2, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 203.67 m2 v LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 200.00 m2, todos los lotes resultantes colindantes a la vía pública denominada [REDACTED] por lo que se cumple con la referida normatividad.



Nº de Oficio: 25870/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-031/2022

Asunto: Subdivisión

VII. Que al presente expediente se acompañan copias simples de los recibos oficiales con Folio Nº 3170000027475, de fecha 25-veinticinco de julio del año 2022-dos mil veintidós y Folio Nº 3170000031325 de fecha 25-veinticinco de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por las cantidades de \$12,123.72 (DOCE MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS 72/100 M. N.) y 947.52 (novecientos cuarenta y siete pesos 52/100 M.N.), dando un total de 13,071.24 (TRECE MIL SETENTA Y UN PESOS 24/100 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, 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** del predio con superficie de **607.34 m²**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **203.67 m²**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **203.67 m²** y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **200.00 m²**, todos los lotes resultantes colindantes a la vía pública denominada [REDACTED]

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 17-diecisiete de febrero del 2022-dos mil veintidós, del expediente TV No. 000043/22, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los lineamientos 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 la interesada, 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



Nº de Oficio: 25870/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-031/2022

Asunto: Subdivisión

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

TVNB/GSP/EMGMJ/LEMR

Siendo las 11:30 horas del día 27-veintisiete del mes de Noviembre del año 2023-de 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 gestor 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. Eva María Cape Medua Jiménez
FIRMA: [Firma]

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.



Text at the top of the page, likely a header or introductory paragraph, appearing as a light blue watermark.

Main body of text in the upper section, appearing as a light blue watermark.

THE SECRETARY OF THE UNIVERSITY OF TORONTO

Text on the left side of the page, appearing as a light blue watermark.

Text on the right side of the page, appearing as a light blue watermark.

Text in the middle section of the page, appearing as a light blue watermark.

Text in the lower middle section of the page, appearing as a light blue watermark.

Text in the lower section of the page, appearing as a light blue watermark.