



INSTRUCTIVO

C.C. [Redacted]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-063/2023 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 05-cinco días del mes de septiembre de 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. S-063/2023, formado con motivo del escrito presentado el 29-veintinueve de mayo del 2023-dos mil veintitrés, por los [Redacted] en su carácter de copropietarias; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 432.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 29-veintinueve de mayo del 2023-dos mil veintitrés, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 432.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 70) [Redacted] para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 212.46 m2 predio con [Redacted] v LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 215.04 m2 predio con [Redacted] ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo Leon, misma que integro el expediente administrativo número S-063/2023.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los [Redacted] de fecha 29-veintinueve de mayo del 2023-dos mil veintitrés.
2. Copia simple de la escritura pública número [Redacted] de fecha 16-dieciséis de mayo del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García Notario Público Titular número 129, Asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular número 53, ambos con ejercicio en el Primer Distrito. relativa al Contrato de Compraventa, compareciendo como "La parte compradora" los señores [Redacted] referente al finca marcada número 2521 de la calle Lirios de la colonia Escamilla, construida sobre un inmueble identificado con el número de expediente catastral [Redacted] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [Redacted]



ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma. 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: 24654/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-063/2023

Asunto: Subdivisión

[REDACTED] de fecha 28-veintiocho de julio de 2016-dos mil dieciséis.

3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 04-cuatro de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26233082/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de las señoras [REDACTED] de fecha 28-veintiocho de julio de 2016-dos mil dieciséis; 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 V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
5. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 22-veintidos de mayo de 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI No.000249/23.
6. Copia simple del recibo de pago con folio 306A-6517 de fecha 21-veintiuno de abril del año 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que 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. Escrito firmado por los C.C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"Por medio del presente escrito y en nuestro carácter de propietarios de (six) bien inmueble ubicado sobre la calle Los [REDACTED] en Monterrey, N.L., identificado con el expediente catastral número [REDACTED] ocurro ante Usted, a fin de solicitar la autorización para Subdivisión del predio que nos ocupan en dos polígonos, lo anterior, con el fin de posteriormente vender uno de los polígonos resultantes..."*
9. 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



Nº de Oficio: 24654/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-063/2023

Asunto: Subdivisión

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 promovente 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".

En razón a lo anterior, se apercibe a los solicitantes 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 que lo sustituya, donde se requiera el cumplimiento de la obligación de ceder áreas a favor del municipio, deberán cumplir con dicha obligación.

**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 de un (01) predio** con superficie de **432.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **212.46 m2** predio con [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **215.04 m2** predio con [REDACTED] Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado



██████████ por lo que Acorde al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, en Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, el predio con número de expediente catastral ██████████ objeto de la solicitud está ubicado en Zona de Mejoramiento Tipo A 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 **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 RESULTANTE 1** con una superficie de **212.46 m2** predio con frente a las calles Lirios y Ahuehuate, y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **215.04 m2** predio con frente a la ██████████ en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio Nº **3170000031096**, de fecha 04-cuatro 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 la cantidad **total 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 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 de un (01) predio** con superficie de **432.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral ██████████ para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **212.46 m2** predio con frente a las ██████████ y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **215.04 m2** predio



██ en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del 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.

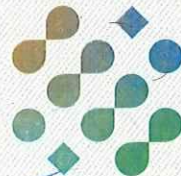
**TERCERO:** De acuerdo al alineamiento vial de fecha 22-veintidos de mayo de 2023-dos mil veintitrés, del expediente PT-ALVI No.000249/23, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las ██████████ respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00x3.00 mts en la esquina. Si se prevé la modificación del 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 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**

*(Steele)*  
**Arq. Vanessa Vida Steele Salinas**  
**Directora General para un Desarrollo Integrado,**  
**Compacto y Eficiente**

*(Jorge A. Martínez Castillo)*  
**Arq. Jorge A. Martínez Castillo**  
**Director para la Integración de Distritos,**  
**Sub-centros y Nuevos Desarrollos**

TVAE/gsp/mgr/lemr

Siendo las 12:30 horas del día 28-veintiocho del mes de Septiembre del año 2023-dos mil veintitres, 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:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE:

NOMBRE:

FIRMA:

FIRMA: