



INSTRUCTIVO

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-067/2022 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 16-dieciséis días del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. S-067/2022, formado con motivo del escrito presentado el 07-siete de junio del 2022-dos mil veintidós por el [redacted] en su carácter propietario; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 396.45 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] con frente a la [redacted]

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 07-siete de junio del 2022-dos mil veintidós, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 396.45 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 216.60 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 179.85 m2 ambos predios con frente a la [redacted] 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-067/2022.

SEGUNDO. - La peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. [redacted] en su carácter de propietario de fecha 07-siete de junio del 2022-dos mil veintidós.
2. Copia simple de la escritura pública número 63,516-sesenta y tres mil quinientos dieciséis, de fecha 25-veinticinco de mayo del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 37. con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, compareciendo el [redacted] como "La parte compradora" del Lote de terreno [redacted] con una superficie total de 396.45 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [redacted] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted]
- Presenta copia simple del escrito de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2017-dos mil diecisiete, dirigido al Registrador Publico del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, firmado por el señor [redacted] en la cual presenta Acta Aclaratoria, en la cual manifiesta que por un error involuntario en la escritura que antecede, se indicó que en la colindancia norte es de 59.51 metros, siendo lo correcto, 42.50 metros; misma que quedo debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [redacted]
3. Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 27-veintisiete de abril del año 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25207058/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [redacted] agosto de 2017-dos mil diecisiete; 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, así mismo al margen se



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: 25848/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-067/2022
Asunto: Subdivisión

cita la Acta Aclaratoria bajo el número [REDACTED]

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, **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **216.60 m²** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **179.85 m²** ambos predios con frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo a lo señalado en el numeral V 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 marzo del 2020-dos mil veinte del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV. No. 000136/20.
6. Copia simple del recibo número 359E-906, de fecha 07-siete de enero del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al impuesto predial, referente al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 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. Escrito firmado por el [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *“El motivo de querer subdividir es para poder vender con mayor facilidad.”*
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 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 el predio en cuestión forma parte del Fraccionamiento Rincón de la Primavera, aprobado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, dentro del expediente administrativo número 1959-84, con número de oficio 1710-84, de fecha 23-veintitrés de octubre de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

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;”*.



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

N° de Oficio: 25848/SEDUSO/2023
Expediente N° S-067/2022
Asunto: Subdivisión

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión de un (01) predio con superficie de 396.45 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 216.60 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 179.85 m2** ambos predios con frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2015-2025, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como **Densidad D-6 Densidad Media de hasta 56 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 216.60 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 179.85 m2** ambos predios con frente a la [REDACTED] por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. *Que al presente expediente se acompañan copia simple del recibo oficial con Folio N° 3170000031515, de fecha 11-once de septiembre 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 \$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 396.45 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 216.60 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 179.85 m2** ambos predios con frente a la [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 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 04-cuatro de marzo del 2020-dos mil veinte, dentro del expediente TV. No. 000136/20, se acordó que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar sección de 12.00 mts de paramento fijo



límite federal del río hacia su propiedad. 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 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 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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/BNGC/EMGMJ/LEMR

Siendo las 17:30 horas del día 30-treinta del mes de Noviembre 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: Arq. María Guadalupe Reyes Ramos

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]