



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26062/2023  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-067/2023

INSTRUCTIVO

1  
[Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-067/2023 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, al día 01-uno del mes de diciembre de 2023-dos mil veintitrés. -----

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-067/2023, formado con motivo del escrito presentado el 14-catorce de junio del 2023-dos mil veintitrés, por el C [Redacted] en su carácter propietario; respecto de la **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **1,331.22 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

**PRIMERO.-** El solicitante en fecha 14-catorce de junio del 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **1,331.22 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **420.81 m2** predio con frente a la [Redacted] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **910.41 m2** predio con frente a las [Redacted] en el 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-067/2023**.

**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 14-catorce de junio del 2023-dos mil veintitrés.
2. Copia simple de la escritura pública número 18,914-dieciocho mil novecientos catorce, de fecha 30-treinta Julio del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentesvilla Carvajal, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 138, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, respecto al lote de terreno ubicado al Sur-Este de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, en la [Redacted] con una superficie de 1,331.22 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [Redacted]. Lo anterior, quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo [Redacted] unidad Monterrey, de fecha 07-siete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.
3. Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 10-diez de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26241775/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [Redacted] unidad Monterrey, de fecha 07-siete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; 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.

SEDUSO 0067



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26062/2023  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-067/2023

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 **420.81 m2** predio con frente a las [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **910.41 m2** predio con frente a las [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 05-cinco de junio del 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 000271/23.
6. Copia simple del folio de pago 691180266, referente al comprobante de pago por internet, de fecha 24-veinticuatro de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, referente al inmueble identificado con el número 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 C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: “...por motivo de venta...”.
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 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.

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 vialidades 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*”



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26062/2023  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-067/2023

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 **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 **1,331.22 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral: [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **420.81 m2** predio con frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **910.41 m2** predio con frente a las [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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 para el predio a subdividir con área total de **1,331.22 m2** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m2**, se permiten **105 viviendas máximo**, para **1,331.22 m2** lo equivale a **0.133122 hectáreas**, nos resultan permitidas **13.97 viviendas (resultante de 105 viv. x 0.133122 ha)**, por lo que 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 **420.81 m2** predio con frente a la [REDACTED]; y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **910.41 m2** predio con [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad.

SEDUSO 0068



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26062/2023  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-067/2023

VII. Que al presente expediente se acompañan copia simple del recibo oficial con Folio N° 3170000032432, de fecha 01-uno de diciembre 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 **1,331.22 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **420.81 m2** predio con [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **910.41 m2** predio con frente a las [REDACTED] en la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido por los artículos 203, fracción y 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa del promovente 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 05-cinco de junio del 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente PT-ALVI 000271/23, se acordó que deberá respetar el siguiente alineamiento: [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía Pública con la que colinda el predio.

**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



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26062/2023  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-067/2023

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:** 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.

**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/BRGC/EMGMJ/LEMR

Siendo las 11:50 horas del día 06-seis del mes de Diciembre 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. 1 del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 6, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Eva María Gpe. Medina Jiménez

NOMBRE: 1

FIRMA: [Firma]

FIRMA: 5

SEDUSO 0069

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

|                                 |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| <b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b> | Expediente   | S-067-2023   |
|                                 | Fecha de Clasificación   | 19 de enero 2024   |
|                                 | Área   | Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.  |
|                                 | Información Reservada  | <del> </del>   |
|                                 | Periodo de Reserva   | <del> </del>   |
|                                 | Fundamento Legal   | <del> </del>   |
|                                 | Ampliación del periodo de reserva                              | <del> </del>   |
|                                 | Fundamento Legal   | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
|                                 | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | 19 de enero 2024, Acta 07/2024 Extraordinaria  |
|                                 | Fecha de Desclasificación                                      | <del> </del>   |
|                                 | Confidencial   | Página 1: No 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción<br>Página 2: No 2. Domicilio, 3. Expediente catastral 4. Numero de inscripción<br>Página 3: No 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral<br>Página 4: No. 1. Nombre, 5. Firma autógrafa, 6. Ocr(Credencial de elector).  |
|                                 | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público           | <br>Arq. Vanessa Vida Steele Salinas<br>Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.  |