



INSTRUCTIVO

[Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-077/2022 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. -----

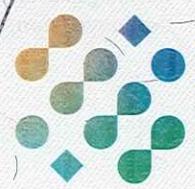
VISTO.- El expediente administrativo No. S-077/2022, formado con motivo del escrito presentado el 24-veinticuatro de junio del 2022-dos mil veintidós, por la [Redacted], en su carácter de propietaria; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 244.65 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [Redacted];

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 24-veinticuatro 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 244.65 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] para quedar en 02-dos porciones: LOTE 1 con una superficie de 132.18 m2 con frente a la [Redacted] y LOTE 2 con una superficie de 112.47 m2, 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-077/2022.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la C. [Redacted] en su carácter de copropietarios, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2022-dos mil veintidós.
2. Copia simple de la Escritura pública número 4,890-cuatro mil ochocientos noventa, de fecha 12-doce de septiembre del año 1986- mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 64, relativa al Juicio Testamentario a bienes de la señora [Redacted] en la cual se adjudica el inmueble identificado con el número de expediente catastral [Redacted] a favor de la señora [Redacted] Lo anterior quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número [Redacted]
3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 24-veinticuatro de mayo del año 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25255045/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la señora [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.
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.



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: 25844/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-077/2022

Asunto: Subdivisión

5. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 06-seis de junio del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV No. 000255/22.
6. Copia simple del recibo de pago con número de folio 331E-1077 de fecha 20-veinte de enero 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. 10-diez fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Escrito firmado por la [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...solicito a **Usted** de la manera más atenta me sea Autorizado el trámite de **SUBDIVISION**... Lo anterior debido a que deseo donar a cada uno de mis hijos un lote resultante."
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 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.

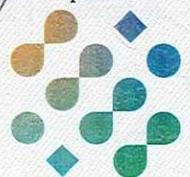
IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la subdivisión en 02-dos lotes, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo 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 del predio con una superficie de 244.65 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en 02-dos porciones: LOTE 1 con una superficie de 132.18 m2 con frente a las [REDACTED] y LOTE 2 con una superficie de 112.47 m2, con frente a la [REDACTED] Delegación Centro, Distrito Urbano Centro 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-9 Densidad Media de hasta 95 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: v de la subdivisión cuya autorización solicita, resultan 02-dos lotes: LOTE 1 con una superficie de 132.18 m2 con frente a las [REDACTED] LOTE 2 con una superficie de 112.47 m2, con frente a la calle Arteaga, Delegación Centro, Distrito Urbano Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio Nº 3170000031764, de fecha 02-dos de octubre 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** del predio con superficie de **244.65 m<sup>2</sup>**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE 1** con una superficie de **132.18 m<sup>2</sup>** con frente a las calles [REDACTED] con una superficie de **112.47 m<sup>2</sup>**, con frente a la calle [REDACTED] en el 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 06-seis de junio del 2022-dos mil veintidós, del expediente TV No. 000255/22, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las calles [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00mts. 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 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.

**SEXTO:** Se apercibe al solicitante que antes de solicitar y/o realizar alguna acción de crecimiento en los inmuebles resultantes, previamente deberá justificar que los inmuebles no se encuentren dentro del catálogo o decretados como de valor histórico o artístico, en caso contrario, deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda, toda vez que se por su ubicación pertenece al Centro Metropolitano de la ciudad, el cual está delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» Griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan.

**SÉPTIMO:** 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

**OCTAVO:** 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



Nº de Oficio: 25844/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-077/2022
Asunto: Subdivisión

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.

NOVENO: 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 11:30 horas del día 27 de noviembre 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:

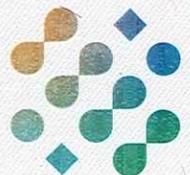
NOMBRE: Arq. María Guadalupe Reyes Ramos

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [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.



U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE  
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

CONFIDENTIAL

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR, FBI  
SUBJECT: [Illegible]

RE: [Illegible]

DATE: [Illegible]

TO: [Illegible]

FROM: [Illegible]

1. [Illegible]

2. [Illegible]

3. [Illegible]

4. [Illegible]