



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26044/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-081/2023

INSTRUCTIVO

A LA C. [Redacted] [Redacted]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-081/2023 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, a los 30-treinta días del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. S-081/2023, formado con motivo del escrito presentado el 02-dos de julio del 2023-dos mil veintitrés por la [Redacted] en su carácter de propietaria; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 454.125 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con frente a la [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 02-dos de julio del 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 454.125 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted], para quedar en 02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 311.433 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 142.692 m2 ambos predios con frente a la [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-081/2023.

SEGUNDO.- En cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y a lo dispuesto por el artículo 306 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

- Solicitud de trámite correspondiente, signada por la [Redacted] le fecha 02-dos de julio del 2023-dos mil veintitrés.
 - Copia simple de la escritura pública número 1,037- mil treinta y siete, de fecha 14-catorce de Mayo del año 1975- mil novecientos setenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 58, con ejercicio en este municipio, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, . Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, [Redacted] unidad Monterrey, de fecha 15-quince de julio de 1975-mil novecientos setenta y cinco.
- Presenta Acta Aclaratoria dirigida al Registrador Público de la Propiedad con residencia en Monterrey, Nuevo León, en la cual se informa que por un error involuntario, en la escritura que antecede, se omitió indicar las colindancias;

SEDUSO 0049



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26044/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-081/2023

documento ratificado en fecha 03-tres de octubre del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Pablo Quiroga González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 57, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y Notarial, quedando asentado en el acta fuera de protocolo bajo el número 57/15,499/2022; documental publica inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós.

3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 20-veinte de junio del año 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26325183/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] unidad Monterrey, de fecha 15-quince de julio de 1975-mil novecientos setenta y cinco; 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; misma en la cual, al margen se indican los datos de Acta Aclaratoria, [REDACTED] de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós.
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 04-cuatro de mayo del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV. No. 000194/22.
6. Copia simple del recibo de pago con folio 380E-1806 de fecha 23-veintitrés 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. Fotografía donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original, otorgado por la C. [REDACTED] a favor de la [REDACTED] Jiménez, fungiendo como testigos los [REDACTED]; anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por la [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: “...el motivo de dicha subdivisión se debe a que posteriormente uno de los lotes será donado a mi hermano [REDACTED]...”
10. 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



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26044/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-081/2023

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 la 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 de la colonia Moctezuma aprobado por el decreto No.114-bis, en fecha 31-treinta y uno de mayo de 1949-mil novecientos cuarenta y nueve, por la dirección de planificación, 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;”

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **454.125 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **3** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **311.433 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **142.692 m2** ambos predios con frente a la **2** 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-8 Densidad Media de hasta 83 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 **454.125 m2** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m2**, se permiten **83 viviendas máximo**, para **454.125 m2** lo equivale a **0.0454125 hectáreas**, nos resultan permitidas **3.76 viviendas (resultante de 83 viv. x 0.0454125 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

SEDUSO 0050



"Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León"

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26044/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-081/2023

constituida; y de la subdivisión cuya autorización solicita, resultan 02-dos lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **311.433 m2** v **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **142.692 m2** ambos predios con [redacted] 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 N° **3170000031583**, de fecha 19-diecinueve de septiembre 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** del predio con superficie de **454.125 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **311.433 m2** v **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **142.692 m2** ambos predios con frente a la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por los artículos 203, fracción IV 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 de fecha 04-cuatro de mayo del 2022-dos mil veintidós, del expediente TV. No. 000194/22, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Los Pinos, respetar límite de propiedad 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 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**"



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26044/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-081/2023

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

TYNB/brgc/emgmj/lemr

Siendo las 9:15 horas del día 12-doce 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. [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]

SEDUSO 0051

