

2. Copia simple de la Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 21-veintiuno de noviembre del año 1989-mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, Notario Público Titular número 60. en ejercicio en este Municipio, compareciendo como "La Compradora del Usufructo vitalicio" la Señora [REDACTED] y como "Compradores de La Nuda Propiedad" los C.C. [REDACTED] relativa al Contrato de Compra Venta de Usufructo Vitalicio y Nuda Propiedad, de la finca y terreno frente a la localidad conocida como [REDACTED] con superficie de 44,190.62 m2. Documental inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León [REDACTED]
3. Copia simple de la Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 08-ocho de junio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Luis Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, relativa a la Iniciación Extrajudicial de la Sucesión Testamentaria a Bienes del señor [REDACTED] [REDACTED] (También conocido como [REDACTED], promovido por la cónyuge superviviente, la señora [REDACTED] (También conocida como [REDACTED] [REDACTED]) y sus hijos los señores [REDACTED] todos de apellidos [REDACTED] en su carácter de Únicos y Universales Herederos del Autor de la sucesión y además la señora [REDACTED] como Albacea. Documental inscrito en el Instituto Registral y catastral del Estado de Nuevo León bajo [REDACTED]
4. Presenta copia simple del escrito de fecha 19-diecinueve de junio del 2008-dos mil ocho dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad, donde la señora [REDACTED] solicita se sirva CANCELAR el Usufructo Vitalicio, documento pasado ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 69, de fecha 26-veintiséis de junio de 2008-dos mil ocho, quedando asentado bajo el número [REDACTED] del Libro de actas fuera de protocolo, y debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número [REDACTED]
5. Copia simple de escrito con fecha del 16-dieciséis de junio del 2022-dos mil veintidós, en el cual los C.C. [REDACTED] **en su carácter de ALBACEA de la Sucesión Testamentaria a Bienes del Señor [REDACTED]** otorgan un Poder Especial pero tan amplio, cumplido, bastante y en cuanto a derecho sea necesario, a favor del señor [REDACTED] para que solicite, trámite, gestione, y reciba de las mismas, la Licencia, Autorización y planos de Subdivisión, o Parcelación del lote de terreno identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Escrito de otorgamiento de poder ratificado ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 55, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, quedando asentado



Nº de Oficio: 24171/SEDUSO/2023 Expediente Nº S-084/2022

Asunto: Subdivisión

mediante acta fuera de protocolo bajo el número 055/182,636/22 de fecha 16-diecises de junio de 2022-dos mil veintidós.

- 6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 22-veintidós de junio del año 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25311237/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C.C. [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.

- 7. 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 VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. Original del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000173-22.
9. Copia simple del recibo de pago con folio 341C-718 de fecha 03-tres de marzo del año 2022-dos mil veintidós, con lo cual acredita que al momento del ingreso de su solicitud el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
10. 7-siete Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.

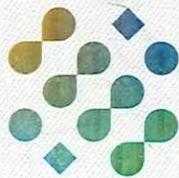
- 11. Carta Poder original de fecha 31-treinta y uno de enero del 2023-dos mil veintitrés, otorgado por la C. [redacted] fungiendo como testigos los C. [redacted] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos

- 12. Escrito firmado por el C. [redacted] apoderado legal de los [redacted] en su carácter de ALBACEA de la Sucesión Testamentaria a Bienes del Señor [redacted] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...es con el fin de dividir el mismo en dos lotes para que por sus dimensiones finales permitan un mejor aprovechamiento del mismo."

- 13. Copia simple de los recibos mediante los cuales acredita el pago de los derechos correspondientes, mismos que se describen en el numeral VIII 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 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 promoventes 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 la 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;"



Nº de Oficio: 24171/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-084/2022

Asunto: Subdivisión

V. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola; así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado, en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **44,190.62 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **34,892.00 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **9,298.62 m2**. ambas propuestas presentan frente a la vía pública denominada [REDACTED] en la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, como se indica en el Considerando que antecede, y conforme a la revisión técnica efectuada al predio en referencia, en donde acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión tenemos que presenta una pendiente aproximada del 6.53%; así mismo la densidad de la zona, que se determina de 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%- por ciento; el predio solicitado respeta dicha densidad, ya que, llevando a cabo el análisis respectivo, resulta factible la subdivisión para los **02-dos lotes** requeridos, en razón a que se cumple con la normatividad de la densidad señalada.

VII. 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 **34,892.00 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **9,298.62 m2**, ambas presentan frente a la vía pública [REDACTED] por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que al presente expediente se acompañan copias simples del recibo oficial con Folio Nº **3440000077076**, de fecha 30-treinta de marzo 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.

IX. 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 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 **44,190.62 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **34,892.00 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **9,298.62 m2**, ambas lotes con frente a la vía pública denominada [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 08-ocho de abril del 2022-dos mil veintidós, del expediente TV No. 000173/22, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Carretera Nacional, respetar sección vial de 64.00m., 32.00m. de eje del camellón hacia su propiedad [REDACTED], respetar sección vial de 33.00m., 16.50m. de eje del acueducto hacia su propiedad. En límite de polígono Norte, respetar sección vial de 18.00m., 9.00m. de límite del polígono hacia su propiedad. Respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00mts. en las esquinas. 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."



Gobierno
de
—
Monterrey

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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 24171/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-084/2022
Asunto: Subdivisión

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

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

Siendo las 09:16 horas del día 16-diciembre del mes de agosto del año 2023-cos 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:
NOMBRE: ARO. LEONARDO CONTRERAS
FIRMA: [Signature]

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]

TANB/gsp/ldca/lenr



