



INSTRUCTIVO

[Redacted]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-106/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de agosto de 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. S-106/2022, formado con motivo del escrito presentado el 07-siete de septiembre del año 2022-dos mil veintidós por las C.C. [Redacted] ambas de apellidos [Redacted] en su carácter de copropietarias; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 2,751.23 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] colindante a la [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- Las solicitantes en fecha 07- siete de septiembre del 2022-dos mil veintidós, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 2,751.23 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 1,163.84 m2 predio con frente a la [Redacted] LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 1,587.39 m2 predio 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-106/2022.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por las C.C. [Redacted] ambas de apellidos [Redacted] de fecha 07- siete de septiembre del 2022-dos mil veintidós.
2. Copia simple de la Escritura pública número [Redacted] de fecha 23-veintitrés días del mes de Agosto del año 2019-dos mil diecinueve, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la notaría pública número 130, con ejercicio en este Primer Distrito, relativa al Contrato de Donación a Título Gratuito de Inmueble, compareciendo de una parte la señora [Redacted] como "La Donante" y de otra parte las señoras [Redacted] como "Las Donatarias", respecto al inmueble ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 3,160.10 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral [Redacted] La anterior escritura se encuentra inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, [Redacted]





Nº de Oficio: 24170/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-106/2022

Asunto: Subdivisión

3. Mediante ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 130/39,735/21, de fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, en la ciudad de Monterrey, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza Notario Público número 130, con ejercicio en este Primer Distrito, las señoras [REDACTED] comparece y manifiesta que RACTIFICAN en todas y cada una de sus partes el Documento que antecede, el cual hace constar la rectificación de medidas del lote identificado con el expediente catastral [REDACTED], el cual cuenta con una superficie de 3,160.10 m2, resultando el inmueble con una superficie actualizada de 2,751.23 m2. El anterior documento se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 21-veintiuno de julio del año 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25365907/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de las señoras [REDACTED] [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.
5. 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.
6. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 17-dieciséis de agosto del 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV No. 000375/21.
7. Copia simple del recibo de pago con folio LINEA-164897 de fecha 10-diez de enero del año en curso, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
8. 4-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
9. Carta Poder original de fecha 07- siete de septiembre del 2022-dos mil veintidós, otorgado por las [REDACTED] [REDACTED] ambas de apellidos [REDACTED] a favor del [REDACTED] fungiendo como testigos los [REDACTED] [REDACTED], anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
10. Escrito firmado por las [REDACTED] [REDACTED] ambas de apellidos [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "Se busca subdividir debido a una donación de la propiedad de la Sra. [REDACTED] a sus dos hijas: [REDACTED] [REDACTED] buscando como resultante que se tenga un lote individual cada una."
11. 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 de la colonia Moderna, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los siguientes datos, número 862, volumen 112, libro 0, sección Gran Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 12-doce de noviembre de 1937-mil novecientos treinta y siete, 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 **2,751.23 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **1,163.84 m2** predio con frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,587.39 m2** predio con frente a la [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 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,





ELIMINADO: 1.Domicilio, 2.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: 24170/SEDUSO/2023

Expediente Nº 5-106/2022

Asunto: Subdivisión

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 **1,163.84 m<sup>2</sup>** predio con frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,587.39 m<sup>2</sup>** predio con frente a la [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 Nº **317000030936**, de fecha 20-veinte de julio 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 **2,751.23** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **1,163.84 m<sup>2</sup>** predio con frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,587.39 m<sup>2</sup>** predio con frente a la [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 17-dieciséis de agosto del 2021-dos mil veintiuno, del expediente TV No. 000375/21, deberá respetar el siguiente alineamiento: [REDACTED] respetar sección vial de 50.00 mts de paramento fijo Límites de Propiedad hacia su propiedad, [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en las esquinas. 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 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,





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: 24170/SEDUSO/2023  
Expediente Nº S-106/2022

Asunto: Subdivisión

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

Siendo las 12:00 horas del día 29-veintinueve del mes de Agosto 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. Eva María Gpe. Medina J.

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]

TVNB/gsp/emgmj/lemr



