



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21909/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-131/2022
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

AL C. [REDACTED]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-131/2022 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 16-dieciséis días del mes de marzo de 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O .- El expediente administrativo No. S-131/2022, formado con motivo del escrito presentado el 31-treinta y uno de octubre del 2022-dos mil veintidós presentada por el C. [REDACTED] en carácter de propietario, respecto de la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **316.76 m2** e identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] colindante a la calle [REDACTED]

[REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

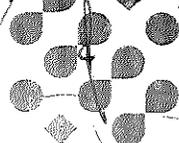
RESULTANDO

PRIMERO .- El solicitante en fecha treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **316.76 m2** e identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] para quedar en dos (02) lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **153.33 metros cuadrados** [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **163.43 metros cuadrados** colindante a la [REDACTED]

[REDACTED] de este 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-131/2022.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. [REDACTED] (propietario) y el C. [REDACTED] (gestor)
2. Copia simple de la Escritura Pública número 5,659-cinco mil seiscientos cincuenta y nueve, de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Elizondo Sepúlveda, titular de la Notaría Pública número 83-ochenta y tres, con ejercicio en la Ciudad de Apodaca, Nuevo León, relativa al Contrato de Donación Gratuita de Bien Inmueble, mediante el cual, el C. [REDACTED] adquirió la propiedad del predio objeto del trámite que nos ocupa, inscrita en el entonces denominado 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, de fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25503739/2022, cuya



Nº de Oficio: 21909/SEDUSO/2023

Expediente N° S-131/2022

Asunto: Subdivisión

propiedad se encuentra inscrita a favor del C. [REDACTED] bajo el Número [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 lotes, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
5. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 10-diez de octubre de 2022-dos mil veintidós.
6. Reporte de Cuenta de Predial de fecha 22-veintidós de febrero de 2023-dos mil veintitrés, en el que se indica que en fecha 31-treinta y uno de enero del año en curso, realizaron el pago y se expidió el recibo 398D-2283, con lo cual acredita que el predio identificado con el número [REDACTED] se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
7. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
8. Carta poder original de fecha 21-veintiuno de octubre de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. [REDACTED] (propietario), a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED], anexando copia simple de la identificación de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por el C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...es una donación en un futuro a mis 2 hijos."
10. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe 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.



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21909/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-131/2022

Asunto: Subdivisión

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. De acuerdo a plano inscrito en el Instituto Registra y Catastral del Estado, bajo los siguientes datos: número

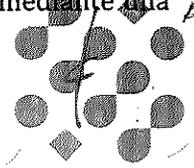
██████████ el predio se encuentra dentro de la colonia Moderna; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 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, Nuevo León.

V. 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;"*

VI. Que del proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con superficie de **316.76 m²** e identificado bajo el expediente catastral número ██████████, para quedar en dos (02) lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **153.33 metros cuadrados** colindante a la Privada Cedro y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **163.43 metros cuadrados** colindante a la calle Ciprés, en la colonia Moderna, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, ubicado en el Plano de Densidades como D-10 Alta de hasta 105 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos página 145, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **316.76 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten 105 viviendas máximo, para 316.76 metros cuadrados lo equivale a 0.031676 hectáreas, nos resultan permitidas 3.32 viviendas (resultante de 105 viv. x 0.031676 ha) por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, toda vez que cumplen con la normatividad 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 los cuales presentan frente a una vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000029466**, de fecha 10-diez de marzo del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad 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, 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 **316.76 m2** e identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] **para quedar en dos (02) lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **153.33 metros cuadrados** colindante a la Privada Cedro y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **163.43 metros cuadrados** colindante a la calle Ciprés, en la colonia Moderna, Distrito Urbano Industrial Moderna, de este 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 las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios para atender a los nuevos predios que se generen. 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 10-diez de octubre de 2022-dos mil veintidós, **no se prevé** la modificación del alineamiento de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Ciprés y Privada Cedro, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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*



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Nº de Oficio: 21909/SEDUSO/2023 Expediente Nº S-131/2022

Asunto: Subdivisión

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."

QUINTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción antes citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, y deberán ingresar nuevo trámite 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 del 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, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. 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

Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera 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/gsp/emgmj/bash

Siendo las 2:00 horas del día 24-veinticuatro del mes de Mayo del año 2023-comparació 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:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Eva María Gpe. Malena Juárez

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [redacted]

5/5

4267

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

