



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [redacted] Monterrey, Nuevo León, Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-008/2024 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 21-veintiún días del mes de marzo de 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO . - El expediente administrativo No. S-008/2024, formado con motivo del escrito presentado el 25-veinticinco de enero del 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. [redacted] en su carácter de copropietarios; respecto de la SUBDIVISIÓN en 02-dos lotes del predio con superficie de 750.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] con frente a las calles [redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 25-veinticinco de enero del 2024-dos mil veinticuatro, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 750.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en 02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 375.00 metros cuadrados, con frente a la calle República Dominicana y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 375.00 metros cuadrados, con frente a la [redacted] ambos [redacted] del 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-008/2024.

SEGUNDO.- Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

- 1. Solicitud de trámite correspondiente de fecha 25-veinticinco de enero del 2024-dos mil veinticuatro, signada por los C.C. [redacted] en su carácter copropietarios.
2. Presenta copia simple de la escritura pública número 69,760-sesenta y nueve mil setecientos sesenta, de fecha 25-veinticinco de octubre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Efraín Vargas Güemes Notario Público Titular número 35, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato Compraventa de Bien Inmueble, compareciendo los señores [redacted] como “La parte Compradora”, de los [redacted] con una superficie total de 750.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted] de fecha 27-veintisiete de marzo de 2023-dos mil veintitrés.
3. Presenta Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 11- once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27013593/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [redacted] bajo el número 3098, volumen 315, libro 124, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de marzo de 2023-dos mil veintitrés; 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.
5. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 04-cuatro de agosto de 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 000506/23.



6. Copia simple del recibo de pago de impuesto predial de fecha 09-nueve de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 371A-821, referente al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del impuesto predial.
7. 19-diecinove fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original de fecha 23-veintitrés de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, otorgado por los [REDACTED] a favor de la C. [REDACTED], fungiendo como testigos las [REDACTED] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
9. Escrito de fecha 25-veinticinco de enero del 2024-dos mil veinticuatro, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...REALIZARE UNA SUBDIVISION PARA CONSTRUIR 2 CASAS EN UNA PROPIEDAD QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN LA [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 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 de acuerdo al Plano de antecedente inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los siguientes datos. número [REDACTED] el predio se encuentra dentro de la [REDACTED] 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 de un (01) predio** con superficie de **750.00 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **375.00 m2** con frente a la calle República Dominicana y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **375.00 m2**, con frente a la calle [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León;



N° de Oficio: **01482/SEDUSO/2024**
Expediente N° **S-008/2024**
Asunto: Subdivisión

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-5 Densidad Media de hasta 42 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; y de la subdivisión cuya autorización solicita, resultan **02-dos** lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **375.00 m2** con frente a la **2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **375.00 m2**, con frente a la calle **2** del 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° **317000009358**, de fechas 28-veintiocho de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$9,119.88 (NUEVE MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS 88/100 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 de un (01) predio** con superficie de **750.00 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **3** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **375.00 m2** con frente a la calle República Dominicana y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **375.00 m2**, con frente a la **2** del 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 emitido por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 04-cuatro de agosto de 2023-dos mil veintitrés, expediente PT-ALVI 000506/23, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la **2** respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.

CUARTO: 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.

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**

Steele
Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

Jorge A. Martínez Castillo
Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

TVNB/BRGC/MCRR/LEMR

Siendo las 4:37 horas del día 22-veintidos del mes de Marzo del año 2024-dosmilveinticuatro compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. 1 _____, en su carácter de 4-estor _____ del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5 _____, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: A-BO Maria Guadalupe Reyes NOMBRE _____

FIRMA: [Firma] FIRMA: _____

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-008-2024
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. 4. Numero de inscripción. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 4: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	