



INSTRUCTIVO

MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Zaragoza y Ocampo S/N, Centro; Monterrey, Nuevo León;
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-012/2024 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 06-seis días del mes de junio de 2024-dos mil veinticuatro. -----

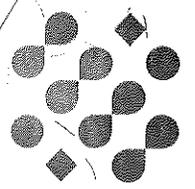
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-012/2024, formado con motivo del escrito presentado el 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Christopher Augusto Marroquín Mitren, en su carácter de representante legal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; respecto de la **Subdivisión en 03-tres lotes** del predio con superficie de **12,638.75 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **70) 36-256-001**, con frente a la **avenida Las Rocas, calles La Huerta y Filita, del Fraccionamiento San Bernabé, Delegación Norte, Distrito Vallé Verde, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.**

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **12,638.75 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **70) 36-256-001**, para quedar en **03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **9,053.63 metros cuadrados** con frente a la vía pública denominada **avenida Las Rocas, LOTE RESULTANTE 2 (Vialidad)** con una superficie de **1,193.92 metros cuadrados** con frente a las vías públicas denominadas **avenida Las Rocas y calle la Huerta y, LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **2,391.20 metros cuadrados** con frente a las vías públicas denominadas **avenida Las Rocas y calles La Huerta y Filita**, en el Fraccionamiento San Bernabé, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. Christopher Augusto Marroquín Mitren, en su carácter de representante legal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, esta última en su carácter de propietario, de fecha 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro.
2. Presenta copia de la escritura pública número 9,917 - nueve mil novecientos diecisiete, de fecha 28-veintiocho de abril del año 1973 - mil novecientos setenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre Jr., Notario Público número 17, con ejercicio en este Municipio, relativa al Contrato de Cesión Gratuita de Terrenos, ubicados dentro del Fraccionamiento de la colonia San Bernabé, en Topo Chico, correspondiente al 15.22%, compareciendo como Cesionario el Municipio de Monterrey, respecto al Lote de terreno de forma irregular con un área de 10,231.00 metros cuadrados, entre otros. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ahora, Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4202, volumen 180, libro 85, sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 13-trece de diciembre de 1973- mil novecientos setenta y tres.
3. Presenta copia simple del escrito de fecha 28-veintiocho de febrero del 2023-dos mil veintitrés, dirigido al Primer Registrador del Primer Distrito del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, relativa al Acta de Rectificación de Medidas del terreno con superficie de 10,231.00 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 70-36-256-001, para quedar con una superficie de **12,638.75 metros cuadrados**. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 5698, volumen 129, libro 114, sección Auxiliares, unidad Monterrey, en fecha 01-uno de septiembre del 2023-dos mil veintitrés.
4. Presentan Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 06-seis de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27059195/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el número 4202, volumen 180, libro 85, sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 13-trece de diciembre de 1973- mil novecientos setenta y tres; 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, así mismo al margen se citan los datos de rectificación de medidas bajo el número 5698, volumen 129, libro 114, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 01-primero de septiembre de 2023-dos mil veintitrés.



ELIMINADO: 1. Nombre. 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: 02207/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-012/2024
Asunto: Subdivisión

5. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 36-256-001 para resultar en 03-tres lotes, 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 05-cinco de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 000793/23.
7. Copia simple del reporte de cuenta predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración de fecha 31-treinta y uno de enero del 2024-dos mil veinticuatro, el cual refleja que el inmueble con expediente catastral 36-256-001 con superficie de 12,638.75 metros cuadrados, a nombre del Municipio de Monterrey se encuentra exento.
8. 12-doce fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
9. Carta Poder de fecha 29-veintinueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, otorgado por el C. Christopher Augusto Marroquín Mitre, a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
10. Escrito explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "Lo anterior a fin de dar existencia y legalidad a una vialidad existente de uso público identificada como calle La Huerta, la cual atraviesa el polígono municipal antes descrito para conectar con la Ave Las Rocas"

Pór 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 del Fraccionamiento San Bernabé, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo los siguientes datos, número 91, volumen 174, libro I, Sección No. I, subsección Fraccionamiento, de fecha 23-veintitres de octubre de 1970-mil novecientos setenta, 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 genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. En el caso que nos ocupa, solicita la subdivisión en 03-tres 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 solicita la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 12,638.75 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 70) 36-256-001, para quedar en 03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 9,053.63 metros cuadrados con frente a la vía pública denominada avenida Las Rocas, LOTE RESULTANTE 2 (Vialidad) con una superficie de 1,193.92 metros cuadrados con frente a las vías públicas denominadas avenida Las Rocas y calle la Huerta y, LOTE



Nº de Oficio: 02207/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-012/2024
Asunto: Subdivisión

RESULTANTE 3 con una superficie de 2,391.20 metros cuadrados con frente a las vías públicas denominadas avenida Las Rocas y calles La Huerta y Filita, en el Fraccionamiento San Bernabé, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde, 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 03-tres 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 03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 9,053.63 metros cuadrados con frente a la vía pública denominada avenida Las Rocas, LOTE RESULTANTE 2 (Vialidad) con una superficie de 1,193.92 metros cuadrados con frente a las vías públicas denominadas avenida Las Rocas y calle la Huerta y, LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 2,391.20 metros cuadrados con frente a las vías públicas denominadas avenida Las Rocas y calles La Huerta y Filita, en el Fraccionamiento San Bernabé, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presente expediente se acompaña oficio DI/135/2024 de fecha 25-veinticinco de enero del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por el Director de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración, dirigido al Director de Patrimonio, donde expresa que en cumplimiento al acuerdo administrativo dictado por el Secretario de Finanzas y Administración, de fecha 04-cuatro de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, hace de su conocimiento la extinción de la obligación al pago de derechos municipales por diversos trámites urbanísticos, conforme a la solicitud realizada mediante oficio DP/2041/2023.

Así mismo, presenta oficio DI/0672/2024 de fecha 30-treinta de abril del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por el Director de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración, donde expresa que los derechos de los trámites de la subdivisión han quedado exentos del pago de los trámites, a través del acuerdo administrativo de fecha 24-veinticuatro de abril del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por el Secretario de Finanzas y Administración, hace de su conocimiento la extinción de la obligación al pago de derechos municipales por diversos trámites urbanísticos, conforme a la solicitud realizada mediante oficio DP/583/2024

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.

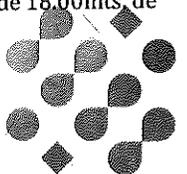
Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se Aprueba la Subdivisión del predio con superficie de 12,638.75 m2, identificado con el número de expediente catastral 70) 36-256-001 para quedar en 03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 9,053.63 metros cuadrados con frente a la vía pública denominada avenida Las Rocas, LOTE RESULTANTE 2 (Vialidad) con una superficie de 1,193.92 metros cuadrados con frente a las vías públicas denominadas avenida Las Rocas y calle la Huerta y, LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 2,391.20 metros cuadrados con frente a las vías públicas denominadas avenida Las Rocas y calles La Huerta y Filita, en el Fraccionamiento San Bernabé, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde, 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 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 05-cinco de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 000793/23, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle La Huerta, respetar sección vial de 18.00mts. de



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.

Nº de Oficio: 02207/SEDUSO/2024
Expediente N° S-012/2024
Asunto: Subdivisión

paramento fijo hacia su propiedad. Para la Av. Las Rocas y la calle Filita, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. 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 en la forma que se indica.

CUARTO: Se hace del conocimiento, 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.

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

TVNB/BRGC/LDCA/LEMR

Siendo las 12:34 horas del día 12-doce del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de gestor 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. LEONARDO CONTRERAS NOMBRE: [Redacted]
FIRMA: [Firma] FIRMA: [Redacted]