



INSTRUCTIVO

DIRECCIÓN

PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo número S-026/2023 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 26-veintisies días del mes de julio de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO.- El expediente administrativo No. S-026/2024, formado con motivo del escrito presentado el 11-once de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, por los C. C. en su carácter de propietarios; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 1,835.92 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral con frente a la

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 11-once de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un 01-un predio con superficie de 1,835.92 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral, para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 671.274 m2 y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 1,164.646 m2, predios con frente a la misma que integró el expediente administrativo número S-026/2024.

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C.
2. Carta poder simple otorgada por los C. a favor del C. José Martin Segura Ramírez y Reynaldo Tobías Morales, que contiene poder para tramitar y gestionar permiso para Subdivisión.
3. Copia simple de las identificaciones de los C. C. (propietarios), José Martin Segura Ramírez y Reynaldo Tobías Morales (apoderados), (testigos).
4. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral para resultar en 02-dos porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
5. Copia de la Escritura pública número 32,449-treinta y dos mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León,



pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **Contrato de Compra Venta de Inmueble**. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

De acuerdo a plano aprobado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación bajo el número de expediente 962-83 de fecha 28-veintiocho de junio de 1983-mil novecientos ochenta y tres. Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED]

6. Original del Certificado de Libertad de Gravamen del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 16-dieciseis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27020707/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Rafael Arizpe Díaz y Celia Alicia Arriaga Cantú, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
7. Original del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 23-veintitres de enero de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo número TV No. 000018/24.
8. Escrito firmado por los C. C. [REDACTED] en su carácter de propietarios, de fecha 15-quince de abril de 2024-dos mil veinticuatro, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...POR MEDIO DE LA PRESENTE LE COMUNICO QUE EL MOTIVO DE LA SUBDIVISION ES PARA LA REPARTICION DE TERRENO, EL CUAL SE UBICA EN LA CALLE LOS PINGOS S/Nº, DE ESTA CIUDAD IDENTIFICADO CON EXPEDIENTE CATASTRAL [REDACTED]."*
9. 13-trece fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
10. Copia simple del recibo de pago con folio 365F-1707 de fecha 21-veintiuno de febrero del 2024- dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.

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 la promoverte 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 promoverte no acredita que el predio en cuestión se encuentra fuera de fraccionamiento aprobado y tenemos que de acuerdo a la fracción XII del artículo 155 se debe presentar informativo de valor catastral, sin embargo y en alusión al artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir, por lo que dicho requisito no es requerido en este momento.

De acuerdo al artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación de los predios resultantes.

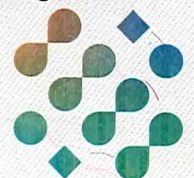
IV. En el caso que nos ocupa, solicita la subdivisión en 02-dos lotes, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo 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 el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales; así mismo, y de acuerdo a lo señalado 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%-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 de un 01-un predio** con una superficie de **1,835.92 m²**, se va a subdividir para quedar como sigue: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **671.274 m²** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,164.646 m²**, predios con frente a la 2

. Con base al Plan Parcial de Desarrollo Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio que nos ocupa CUMPLE con pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 13.94% respecto a la densidad de zona, que se clasifica como 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **1,835.92 m²** tenemos que, si para 1 hectárea que equivale a 10,000 m², se permiten 15 viviendas máximo, para **1,835.92 m²** lo equivale a **0.183592 hectáreas**, nos resultan permitidas **2.75 viviendas (resultante de 15 viv. x 0.183592 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, asimismo se cumple 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: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **671.274 m²** v **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,164.646 m²**, predios con frente a la [REDACTED] 2

VIII. Que obra agregado al presente expediente, copia de recibido oficial expedido por la Dirección de ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados de esta secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, 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 de un 01-un predio** con superficie de **1,835.92 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **671.274 m²** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,164.646 m²**, predios con frente a la [REDACTED] 2

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por los Artículos 203, fracción IV y 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 promoverte 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 23-veintitres de enero de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente TV No. 000018/24, se indicó que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Los Pingos, respetar sección vial de 16.00 mts., 8.00 mts. de eje del camino hacia ambos lados. 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



Oficio Número: SEDUSO/03042/2024
Expediente Número: S-026/2024
Asunto: Subdivisión

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/GSP/LDCA/dage


Siendo las 11:58 horas del día 04-cuatro del mes de septiembre 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 [redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: ACO LEONARDO CONTRERAS
FIRMA: [signature]

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



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN		
INFORMACION CONFIDENCIAL	Expediente	S-026-24
	Fecha de	28 de Febrero de 2025
	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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 3: 2. Domicilio. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	