



INSTRUCTIVO

AL C [redacted]
DIRECCIÓN: [redacted]
LEÓN
PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo número S-087/2023 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 02-dos días del mes de julio de 2024-dos mil veinticuatro.

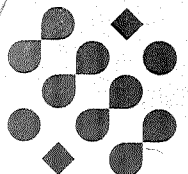
VISTO.- El expediente administrativo No. S-087/2023 formado con motivo del escrito presentado el 27-veintisiete de julio del 2023-dos mil veintitrés, por el C [redacted] en su carácter de propietario; respecto de la Subdivisión en 03-tres porciones del predio con superficie de 395,035.89 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [redacted] con frente a una [redacted]

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 27-veintisiete de julio del 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un 03-tres predio con superficie de 395,035.89 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en 03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 376,823.66 m2, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 5,393.16 m2 y LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 4,699.96, todos los lotes con frente a [redacted] misma que integró el expediente administrativo número S-087/2023.

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C [redacted] (propietario).
2. Carta poder simple otorgada por el C [redacted] a favor del [redacted] que contiene poder para tramitar y gestionar permiso para Subdivisión.
3. Copia simple de las identificaciones del C. [redacted] (propietario), [redacted] (apoderado), [redacted] (testigos).
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 03-tres porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
5. Copia simple de la Escritura Pública número 30,853-treinta mil ochocientos cincuenta y tres, de fecha 28-veintiocho de agosto de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público titular de la Notaria Publica número 37-treinta y siete, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa a un Contrato de Compra Venta de Inmueble, respecto al lote de terreno de forma irregular marcado con el número 7-siete, con una superficie de 63 has-sesenta y tres hectáreas, ubicado en la Ex-Comunidad de Los Cristales, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León. Lo anterior quedando Inscrita en Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo



León, bajo el [REDACTED] 4

Posteriormente se presentó escrito de Acta Aclaratoria, mediante el cual se corrigió la superficie correcta, debidamente ratificada en Acta Fuera de Protocolo Número 093/32,247/22, de fecha 22-veintidos de febrero de 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Lic. Fernando González Viejo, Titular de la Notaría Pública número 93, con ejercicio en San Nicolás de los Garza, Nuevo León, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

Posteriormente se presentó escrito de Acta de Cancelación de Usufructo Vitalicio, debidamente ratificada en Acta Número 005/120,263/18, de fecha 17-diecisiete de Agosto de 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública número 55, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

6. Posteriormente se presentó escrito de la Declaración Unilateral de Voluntad sobre Otorgamiento de Servidumbre Voluntaria de paso, en Escritura Pública número 27,195-veintisiete mil ciento noventa y cinco, de fecha 24-veinticuatro de Enero de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público titular de la Notaria Publica número 43-cuatrenta y tres, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral. Lo anterior quedando Inscrita en Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
7. Original del Certificado de Gravamen del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 19-diecinueve de abril de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26202889/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Juan Gerardo Rodríguez García, bajo el [REDACTED] 4 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.
8. Original del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 15-quince de marzo de 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo número PT-ALVI/000313/23.
9. Escrito firmado por el C. [REDACTED] 1 en su carácter de propietario, de fecha 15-quince de marzo de 2023-dos mil veintitrés, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...Solicito la subdivisión en 4 lotes...".
10. 04-cuatro fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
11. Copia simple del recibo de pago con folio 347624 de fecha 14-catorce 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.
12. Copia simple de los recibos mediante los cuales acredita el pago de los derechos correspondientes, mismos que se describen 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



Oficio Número: SEDUSO/02588/2024
Expediente Número: S-087/2023
Asunto: Subdivisión

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 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 promovente 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.

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.

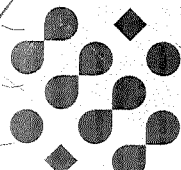
IV. En el caso que nos ocupa, solicita la subdivisión en 03-tres lotes, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo 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 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. Apartado de notas al cuadro No. 21 'Densidades y lineamientos Urbanísticos' establece 'En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco'.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, 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 califica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - 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, el predio cuenta con área aproximada de 111,739.83 m2, zona decretada como AREA NATURAL PROTEGIDA-(ANP), POR PERSERVACION ECOLOGICA (Zona de denominada Monumento Cerro de la Silla) con un área aproximada de 283,296.06 m2 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.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la Subdivisión de un 01-un predio con superficie de 395,035.89 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en 03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 376,823.66 m2, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 5,393.16 m2 y LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 4,699.96, todos los lotes con frente a [redacted]

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015



y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, como se indica en el Considerando que antecede, y conforme a la revisión técnica efectuada al predio en referencia, en donde acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión tenemos que presenta una pendiente aproximada del **10.52%**; respecto a la densidad de zona, que se clasifica como **15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15% por ciento**; en el presente caso el predio a subdividir con área total de **111,739.83 m2** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m2**, se permiten **8 viviendas máximo**, para **111,739.83 m2** lo equivale a **11.173983 hectáreas**, nos resultan permitidas **167.60 viviendas (resultante de 15 viv. x 11.173983 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **03-tres** 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 03-tres lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **376,823.66 m2**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **5,393.16 m2** y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **4,699.96**, todos los lotes con frente a una **2** por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que al presente expediente se acompañan copias simples del recibo oficial con Folio N° **310000032125**, de fecha 07 de noviembre del año 2023, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$13,071.24 (TRECE MIL SETENTA Y UN PESOS 24/100 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.

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 **395,035.89 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **3**, para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **376,823.66 m2**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **5,393.16 m2** y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **4,699.96**, todos los lotes con frente a **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.



Oficio Número: SEDUSO/02588/2024
Expediente Número: S-087/2023
Asunto: Subdivisión

TERCERO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 20-veinte de junio de 2023-dos mil veintitrés, del expediente PT-ALVI 000313/23, deberá respetar el siguiente alineamiento: Respetar sección vial de 16.00 mts., 8.00 mts., de eje de calle hacia ambos lados. Respetar sección vial de 18.00 mts. Que atraviesa el predio (ver plano de proyecto). 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, 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

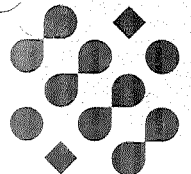
Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

TVNB/BRGC/MGRR/dage


Siendo las 12:05 horas del día 25-veinticinco 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: ADO. LEONARDO CONTRERAS
FIRMA: [signature]

PERSONA
NOMBRE: [redacted]
FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|---------------------------------|--|---|
| INFORMACION CONFIDENCIAL | Expediente | S-087-23 |
| | 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 6º, 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, 4. Número de inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. 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 |