



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 00605/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-110/2023  
Asunto: Subdivisión

### INSTRUCTIVO

Al [redacted]  
Monterrey, Nuevo León,  
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-110/2023 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 09-nueve días del mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro. -----

**VISTO.** - El expediente administrativo No. S-110/2023, formado con motivo del escrito presentado el 13-trece de octubre de 2023-dos mil veintitrés, por el [redacted] respecto de la **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **391.61 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [redacted] con frente a las calles [redacted] del [redacted] Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

### RESULTANDO

**PRIMERO.**- El solicitante en fecha 13-trece de octubre de 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **391.61 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **219.30 m2**, predio con frente a las calles [redacted] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **172.31 m2**, predio con frente a las [redacted] Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, en el 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-110/2023**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el [redacted] en su carácter de propietario, de fecha 13-trece de octubre de 2023-dos mil veintitrés.
2. Presenta copia simple de la escritura pública número 8,527-ocho mil quinientos veintisiete, de fecha 20-veinte de diciembre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a la Transmisión de Propiedad de Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, respecto al Lote de terreno número 1 de la manzana número 318, [redacted] con una superficie de 391.61 metros cuadrados, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] de fecha 10-diez de febrero de 2014-dos mil catorce.
3. Presentan Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 21-veintiuno de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26506489/2023, cuya



propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] bajo el [REDACTED] de fecha 10-diez de febrero de 2014-dos mil catorce; 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; y,

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 28-veintiocho de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 000653/23.
6. Copia simple del recibo de pago con número de recibo LINEA-251260 de fecha 19-diecinueve de enero de 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio en cuestión, al momento del ingreso de la solicitud se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
7. 07-siete Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Escrito de fecha 13-trece de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, firmado por el [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...deseo subdividir para fine de construcción posterior de casa habitación para mi hijo."
9. 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 el predio en cuestión forma parte del [REDACTED] de acuerdo al plano de Antecedente Ejecutivo y Ventas, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los siguientes datos, [REDACTED] en fecha



24-veinticuatro de junio de 2009-dos mil nueve, 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** del predio con una superficie de **391.61 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en **02-dos porciones:**  
**LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **219.30 m2**, predio con frente a las [redacted]  
y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **172.31 m2**, predio con frente a las calles [redacted] ambos en el [redacted] Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, 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-7 Densidad Media de hasta 67 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 **219.30 m2**, predio con frente a las [redacted]  
y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **172.31 m2**, predio con frente a las [redacted] Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presenté expediente se acompañan copia simple del recibo oficial con Folio Nº **3170000033031**, de fecha 09-nueve 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** del predio con superficie de **391.61 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **219.30 m2**, predio con frente a las [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **172.31 m2**, predio con frente a las [REDACTED] Delegacion Sur, Distrito Urbano Satelite, en el municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

**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 de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, del expediente PT-ALVI 000653/23, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar octavos de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos 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 Vilda 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/BRCC/EMGM/LEM/R

Siendo las 09:42 horas del día 16 de diciembre del mes de febrero 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 PROPIETARIO 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: ARG. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: *[Signature]*

FIRMA: [REDACTED]



