



INSTRUCTIVO

1 [Redacted] ón.
PRESENTE. - 2

Dentro del Expediente Administrativo número S-115/2023 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 18-diceiocho días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO .- El expediente administrativo No. S-115/2023, formado con motivo del escrito presentado el 20-veinte de octubre del 2023-dos mil veintitrés por la [Redacted] en su carácter de propietaria; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 235.50 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con frente a las calles [Redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

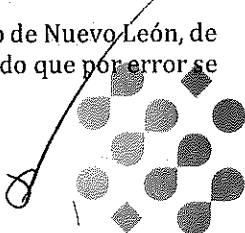
PRIMERO.- La solicitante en fecha 20-veinte de octubre del 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 235.50 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 139.50 metros cuadrados con frente a las [Redacted] y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 96.00 metros cuadrados con frente a la [Redacted] ambos ubicados en la [Redacted] solicitud que fue presentada ante la secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-115/2023.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la [Redacted] (propietaria).
2. Que se acredita el interés jurídico mediante los siguientes documentales:

Copia simple de la escritura pública número 9,184-nueve mil ciento ochenta y cuatro, de fecha 26-veintiséis de Abril del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Ramírez, Notario Público número 16, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Juicio Sucesorio de Intestado Especial a bienes del señor [Redacted] donde se ordena la protocolización y expedición de la hijuela, adjudicándose a la señora [Redacted] el 100% de las 2/3 partes, respecto al lote [Redacted] respecto, entre otros al inmueble identificado con el expediente catastral número [Redacted] La anterior escritura se encuentra inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [Redacted] de fecha 25-veinticinco de marzo de 1996-mil novecientos noventa y seis.

Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 20-veinte de junio del 2023-dos mil veintitrés, en la cual se solicita la Aclaración, manifestando que por error se



consignó indistintamente el nombre como [REDACTED] debiendo ser lo correcto [REDACTED] así mismo el lote descrito en el inciso a) se consignó equivocadamente la superficie total del lote con una superficie de 335.50 metros cuadrados, debiendo ser lo correcto una superficie de 235.50 metros cuadrados. Escrito ratificado ante la fe del Licenciado Mario López Rosales, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el acta fuera de protocolo bajo el número 016/26863/23 y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 4086, volumen 129, libro 82, sección Auxiliares, de fecha 26-veintiséis de junio de 2023-dos mil veintitrés.

Copia simple de la escritura pública número 14,315-catorce mil trescientos quince, de fecha 05-cinco de agosto del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Convenio de Disolución de Copropiedad, compareciendo la señora [REDACTED] (propietaria de 1/3 parte de los derechos de propiedad) y [REDACTED] (propietaria de 2/3 parte de los derechos de propiedad), [REDACTED] con una superficie de 120.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] del plano de subdivisión [REDACTED] con una superficie de 235.50 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] acordándose en la CLAUSULA PRIMERA dar por terminada la Co-propiedad que tienen sobre los inmuebles, para aplicarse en exclusiva propiedad a la señora [REDACTED] el Lote número 2 del plano de subdivisión, [REDACTED] con una superficie de 235.50 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] de fecha 09-nueve de octubre del 2003-dos mil tres.

3. Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 09-nueve de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 24463113 indicado en holograma, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] bajo el número 1471, volumen 234, libro 37, sección Propiedad, de fecha 25-veinticinco de marzo de 1996-mil novecientos noventa y seis, misma; 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. Original del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 04-cuatro de agosto del 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo TV-No. 000504/23.
6. Copia simple del recibo número 344D-30113 de fecha 05-cinco de junio del 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. 06-seis Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
8. Carta Poder original de fecha 20-veinte de octubre del 2023-dos mil veintitrés, otorgado por la [REDACTED] a favor de la [REDACTED] fungiendo como testigos los [REDACTED] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.



- 9. Escrito de fecha 20-veinte de octubre del 2023-dos mil veintitrés, firmado por la [REDACTED] en su carácter de propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...por motivo de dejar uno de los lotes resultantes como herencia a mi hijo ...".
- 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

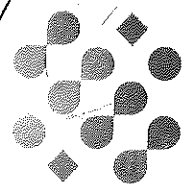
I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 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 la promovente no acredita que el predio en cuestión forma parte de un fraccionamiento Autorizado, y al ser la subdivisión una acción de crecimiento previsto por el artículo 202 tercer párrafo fracción IX de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 210, fracción X de la Ley antes citada, los solicitantes deberán de ceder gratuitamente a favor del Municipio áreas de cesión municipal sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público.

El artículo 210, fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece lo siguiente: *"Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: I. ...; II. ...; ... X. Parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000-cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000-cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3-tres meses; y se diferirá ésta obligación conforme al Artículo 234 de esta Ley...*

Por su parte el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dispone: *"Artículo 234. En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos"*.



En razón a lo anterior, se apercibe a la solicitante o terceros causahabientes, que al solicitar una acción de crecimiento en el cual se requiera el cumplimiento de ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal contemplado en la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o la Ley en materia de Desarrollo Urbano que lo sustituya, deberán cumplir con la obligación, en los términos contemplados en los artículos citados.

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 solicita la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **235.50 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **139.50 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **96.00 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] 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 Líneamientos 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 porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **139.50 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] / **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **96.00 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] en el 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 Nº **3170000032511**, de fecha 07-siete de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$8,714.16 (OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 16/100 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



Nº de Oficio: 00201/SEDUSO/2024 Expediente Nº S-115/2023

Asunto: Subdivisión

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 Secretaría 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 235.50 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 70) 45-194-018, para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 139.50 metros cuadrados con frente a las [redacted] y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 96.00 metros cuadrados con frente a la [redacted] ambos ubicados en la [redacted] 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.

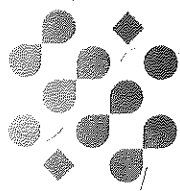
TERCERO: Conforme al alineamiento vial emitido por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 04-cuatro de agosto del 2023-dos mil veintitrés, expediente TV-No. 000504/23, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las [redacted] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo mínimo de 3.00x3.00 mts en la esquina. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía Pública con la que colinda el predio.

CUARTO: Se DIFIERE la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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/BRCC/EMGM/LEMR

Siendo las 11:30 horas del día 22 de febrero del mes de Enero 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. 1 gestor 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: Arq. Eric María Cpe. Medica Jimenez


NOMBRE: 1

FIRMA: *[Signature]*

FIRMA: 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-115/2023
	Fecha de Clasificación	22 de marzo 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	22 de marzo de 2024, Acta 03/2024 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1. 1.Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de inscripción. Pagina 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 3: 1. Nombre. Pagina 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 2. Domicilio Pagina 6: 1. Nombre, 5. Ocr(Credencial de elector), 6. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Yanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.