



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Nº de Oficio: 25756/SEDUSO/2023  
Expediente Nº S-134/2022  
Asunto: Subdivisión

**INSTRUCTIVO**

1  
2  
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-134/2022 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 10-diez días del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés.

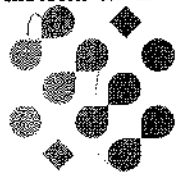
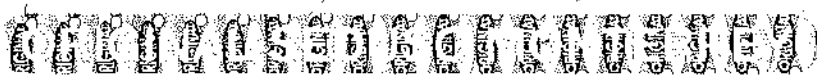
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-134/2022, formado con motivo del escrito presentado el 01-uno de noviembre del 2022-dos mil veintidós por el 1 en su carácter propietaria; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 500.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 3 con frente a la 2 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** El solicitante en fecha 01-uno de noviembre del 2022-dos mil veintidós, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un (01) predio con superficie de 500.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 3 para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 250.00 metros cuadrados y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 250.00 metros cuadrados, ambos con frente a la 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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-134/2022.

**SEGUNDO.** - La peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la 1 en su carácter de propietaria de fecha 01-uno de noviembre del 2022-dos mil veintidós.
2. Copia simple de la escritura pública número 5,167-cinco mil ciento sesenta y siete, de fecha 30-treinta de septiembre del año 1985- mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Pablo Quiroga Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa, compareciendo la señora 1 como "Compradora" de los lotes de terreno 2 con una superficie total de 500.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 3. Lo anterior quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el 4 de fecha 10-diez de febrero de 1986- mil novecientos ochenta y seis.
3. Presenta copia simple del escrito de fecha 08-ocho de septiembre del 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital en el Estado, firmado por la señora María Esperanza Morales Pérez, en la cual presenta Acta Aclaratoria, en la cual manifiesta que por un error involuntario en la escritura que antecede, figura su nombre como 1 siendo lo correcto 1 además, se mencionaron colindancias que fueron omitidas en la misma; escrito ratificado en fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Pablo Quiroga Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando asentado en el Libro de Actas fuera de Protocolo número 57/15,292/2022; misma que quedo debidamente inscrita en el



Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6046, volumen 127, libro 121, sección Auxiliares, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2022- dos mil veintidós.

3. Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 24-veinticuatro de octubre del año 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25553747/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la señora [redacted] bajo el número [redacted] 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 cita la Acta Aclaratoria bajo el número 6046, volumen 127, libro 121, sección Auxiliares, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2022- dos mil veintidós.
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, **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **250.00 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **250.00 metros cuadrados**, ambos con frente a [redacted], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV No. 000470/22.
6. Copia simple del reporte de cuenta de predial, emitido por la dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, en el cual se refleja en detalles de pagos Bim/Año 202301-202306 el recibo número 356E-442, con lo cual acredita que el predio en cuestión se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
7. 05-cinco Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original de fecha 29-veintinueve de agosto del 2022-dos mil veintidós, otorgado por la [redacted] en su carácter de propietaria, a favor del [redacted] fungiendo como testigos los [redacted] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por la [redacted] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "El motivo de la subdivisión solicitada, es porque pretendemos hacer la donación en vida a nuestros hijos, pretendiendo a su vez que ambos tengan su propiedad sin ningún problema."
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 el predio en cuestión forma parte de la colonia Residencial Parque España, según plano aprobado por el comité de planificación en el punto número 31 del acta número 45 de fecha 11-once de mayo de 1969-mil novecientos sesenta y nueve, y aprobado el 06-seis de septiembre de 1969-mil novecientos sesenta y nueve por la Junta Central catastral del Gobierno del Estado de Nuevo León, plano que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número [redacted]

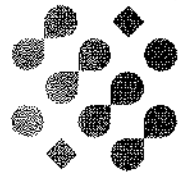
[redacted] por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

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 de un (01) predio con superficie de 500.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en 02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 250.00 metros cuadrados y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 250.00 metros cuadrados, ambos con frente a la [redacted] en 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 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 250.00 metros cuadrados y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 250.00 metros cuadrados, ambos 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 acompañan copia simple del recibo oficial con Folio Nº 3170000030020, de fecha 27-veintisiete de abril del año 2023-dos mil veintitrés, expedido 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 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 de un (01) predio** con superficie de **500.00 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **3** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **250.00 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **250.00 metros cuadrados**, ambos con frente a la **2** 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 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 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 28-veintiocho de septiembre del 2022-dos mil veintidós, dentro del expediente TV No. 000470/22, se acordó que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la **2** respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de trazo de la vía Pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**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**



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 25756/SEDUSO/2023  
Expediente N° S-134/2022  
Asunto: Subdivisión

**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 SANCHEZ CASTRO**  
**LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

Arq. Vanessa Vda Steele Salinas  
Directora General para un Desarrollo Integrado,  
Compacto y Eficiente

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

TVM/B/BRGG/LDCA/LBMR

Siendo las 10:00 horas del día 17-diciembre del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitres, 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 [REDACTED], a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

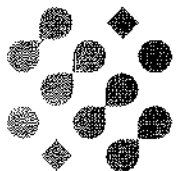
PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS


NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-134/2023
	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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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	<del> </del>
	Confidencial	Página 1. 1.Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de inscripción. Pagina 2: 1. Nombre, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de inscripción. Pagina 3: 1. Nombre, 3. Expediente Catastral, Numero de inscripción. Pagina 4: 1. Nombre, 3. Expediente Catastral. Pagina 5: 1. Nombre, 2. Ocr(Credencial de elector), 6. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.