



### INSTRUCTIVO

A LOS C. C.

Presentes. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, a los ocho (08) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022).** -----

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-051/2022, formado con motivo del escrito presentado en fecha seis (06) de mayo de dos mil veintidós (2022), por los C. C.

en carácter propietarios, respecto de la **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **2,807.71 m2** e identificado bajo el expediente catastral número ubicado frente a las

, del Municipio de Monterrey, N. L.

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Los solicitantes en fecha seis (06) de mayo de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicita la autorización para la **SUBDIVISIÓN DE UN (01) PREDIO PARA QUEDAR EN DOS (02) PORCIONES: POLÍGONO 01** con superficie de **1,877.094 m2** con frente a la calle **POLÍGONO 02** con superficie de **930.616 m2** con frente a la \_\_\_\_\_ de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral \_\_\_\_\_ solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, misma que integró el expediente administrativo número **S-051/2022**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. \_\_\_\_\_ (propietarios) y \_\_\_\_\_ (gestor)
2. Copia simple de la Escritura Pública número 519-quinientos diecinueve, de fecha 03-tres de septiembre de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado: número 9258, volumen 273, libro 371, sección Propiedad unidad Monterrey, de fecha 11- once de noviembre de 2009-dos mil nueve.
3. Copia simple de la Escritura Pública número \_\_\_\_\_, de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, inscrita en el Instituto Registral



y Catastral del Estado:

4. Copia simple del Escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Primera Cabecera Distrital con residencia en Monterrey, de fecha 13-trece de marzo del 2020-dos mil veinte, relativo a la Rectificación de Medidas del predio que nos ocupa, ratificado en la misma fecha, ante el Licenciado Gabriel Galindo García, titular de la Notaría Pública número 70-setenta con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 070/6927/2020, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado: número 796, volumen 125, libro 16, sección Auxiliares unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de febrero de 2021-dos mil veintiuno.
5. Original del Certificado de gravamen del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 16-dieciséis de febrero de 2022-dos mil veintidós, el cual reporta hipoteca a favor de Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, por \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M. N.), inscrita bajo el número 1667, volumen 180, libro 67, sección Gravamen, unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2012-dos mil doce.
6. Original del escrito de fecha 13-trece de abril del año en curso, signado por los C. C. Lic. Juan Antonio Ochoa Mone y Lic. María de Lourdes Rodríguez Arista, en representación de Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, manifestando lo que a continuación se transcribe: *"...Actualmente dicho Inmueble se encuentra gravado con hipoteca en primer lugar y grado debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente bajo el número .. a favor de nuestra representada, Banca Afirme, S. A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, en virtud del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria ...**/ Por lo anteriormente expuesto otorgamos nuestro visto bueno para proceder a la subdivisión del Inmueble en 2 (dos) lotes independientes uno de 930.616 M2 y el otro de 1,877.094 M2, ..."*. Anexando copia simple de las identificaciones oficiales de los C. C. Lic. Juan Antonio Ochoa Mone y Lic. María de Lourdes Rodríguez Arista.
7. Copia simple de la Escritura número 47,379-cuarenta y siete mil trescientos setenta y nueve, de fecha 15-quince de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen de León, titular de la Notaría Pública número 33-treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado, relativa a la designación de Apoderados de la persona moral denominada Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, a diversas personas, entre ellos los C. C. Lic. Juan Antonio Ochoa Mone y Lic. María de Lourdes Rodríguez Arista, otorgándoles Poder General para Actos de Administración y otras facultades; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico 52110 en fecha 28-veintiocho de noviembre del mismo año.
8. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 22-veintidós de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV-000530-21.
9. Copia simple del recibo 369D-1133 de fecha 19-diecinueve de enero del año en curso, emitido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial y en el que cuenta con una construcción registrada de 507.00 metros cuadrados.
10. 4-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.



11. Carta Poder original, de fecha de 11-once de marzo del 2022-dos mil veintidós otorgada por los C. C. \_\_\_\_\_ a favor del C. Francisco \_\_\_\_\_ fungiendo como testigos los C. C. \_\_\_\_\_
12. Copia simple de la identificación oficial de los C. C. \_\_\_\_\_
13. Escrito firmado por los C. C. \_\_\_\_\_ explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... es porque se procederá a la disolución de la copropiedad".

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, 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 y L, 101, fracciones IV y XII, 102, fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que los promoventes cumplen 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. De acuerdo a la Escritura Pública número \_\_\_\_\_, de fecha 03-tres de septiembre del 2009-dos mil nueve, el predio en comento pertenece al Fraccionamiento Campestre Los Cristales, cabe hacer mención que en la referida escritura se indica que el fraccionamiento se encuentra inscrito en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el \_\_\_\_\_ 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, entre estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: "...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, en el 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 las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el



ELIMINADO: 1 Domicilio, 2. Número de Expediente Catastral, . Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

predio se ubica en el plano de densidades como Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos 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.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **2,807.71 m<sup>2</sup>** e identificado con el número de expediente catastral **52-076-003** para quedar en **02-dos porciones: POLÍGONO 01** con superficie de **1,877.094 m<sup>2</sup>** con frente a la calle Privada Los Cristales y **POLÍGONO 02** con superficie de **930.616 m<sup>2</sup>**, con frente a la

\_\_\_\_\_ y de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, 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; el predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 0.52 %; por lo que llevando a cabo del análisis respectivo, se concluye que para el predio a subdividir con área total de **2,807.71 m<sup>2</sup>** resultan permitidas **las 02-dos unidades** solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3170000027306**, de fecha 08-ocho de julio del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad de **\$8,082.48 (OCHO MIL OCHENTA Y DOS PESOS 48/100 M. N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020; además de cumplir con lo relativo a la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno y alineamientos viales, previstos en el Plan invocado; solventando 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, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

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 en 02-dos porciones** del predio con superficie de **2,807.71 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral \_\_\_\_\_, para quedar como sigue: **POLÍGONO 01** con superficie de **1,877.094 m<sup>2</sup>** con \_\_\_\_\_ y **POLÍGONO 02** con superficie de **930.616 m<sup>2</sup>**, con \_\_\_\_\_

Distrito Urbano Los Cristales, del

Municipio de Monterrey, N. L.

**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 22-veintidós de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas (Privada Los Cristales y Cristal de Roca) con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**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.”

**QUINTO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, 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, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey.

LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA  
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*

Lic. Rina Arely Ramos Vázquez  
/Director General para un Desarrollo Integrado,  
Compacto y Eficiente

*[Firma manuscrita]*

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

LMVA/gsp/ldca



Siendo las 1:10 horas del día 29-veintinueve del mes de Julio del año 2022-dos mil veintidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, el C. \_\_\_\_\_, en su carácter de \_\_\_\_\_ del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con Arq. Eva María Guadalupe Medina Jiménez, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Eva María Guadalupe Medina Jiménez

NOMBRE: \_\_\_\_\_

FIRMA: 

FIRMA: \_\_\_\_\_

ELIMINADO: 1 Nombres y 2. firma. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.