



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. OLIVIA ALFARO ROMERO y ALEJANDRA FLORES ALVARADO

Presente.-

Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de febrero del 2025-dos mil veinticinco.

VISTO .- El expediente administrativo No. S-097/2024, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por los C. C. OLIVIA ALFARO ROMERO y ALEJANDRA FLORES ALVARADO, en carácter de propietarios; respecto de la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de 272.00 metros cuadrados, con frente a la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en el artículo 306, de la citada Ley y en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. OLIVIA ALFARO ROMERO y ALEJANDRA FLORES ALVARADO, en carácter de propietarios.
2. Carta Poder original de fecha 17- diecisiete del mes de octubre del año 2024- dos mil veinticuatro, otorgada por los C. C. OLIVIA ALFARO ROMERO y ALEJANDRA FLORES ALVARADO, propietarios, a favor del C. [redacted] fungiendo como testigos los [redacted]; anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
3. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
4. Copia simple de la Escritura Pública 77,784- setenta y siete mil setecientos ochenta y cuatro, de fecha 17-diecisiete días del mes de octubre del año 2022- dos mil veintidós, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Everardo Alanís Guerra, titular de la Notaría Pública número 96 noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo al CONTRATO DE COMPRA VENTA DEL BIEN INMUEBLE, en el cual les fuera aplicado y adjudicado en propiedad exclusiva, dominio pleno y posesión del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] a los C. C. OLIVIA ALFARO ROMERO y ALEJANDRA FLORES ALVARADO; inscrita en



el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED] 4

5. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 03-tres de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, bajo el folio 27450281/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. **OLIVIA ALFARO ROMERO y ALEJANDRA FLORES ALVARADO**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED] 4. 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.
6. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 12 doce de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo **PT-ALVI-000218/24**.
7. Escrito de fecha 17-diecisiete de octubre del 2024 dos mil, firmado por los C. C. **OLIVIA ALFARO ROMERO y ALEJANDRA FLORES ALVARADO, propietarios**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... para realizar una disolución de copropiedad.."
8. 04- cuatro Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
9. Copia simple de recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo el folio línea-**305189** de fecha 09-nueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2024 del expediente catastral [REDACTED] 2 con lo cual acredita que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
10. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la subdivisión solicitada.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

CONSIDERANDO

1. 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, 229, 230 fracciones I a V, 234, 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; artículos 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; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, 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.



- 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. Que el predio en cuestión forma parte de un fraccionamiento autorizado de acuerdo al plano del **Fraccionamiento Lomas Modelo 1er Sector**, aprobado por el entonces Comité de Planificación de Gobierno del Estado de Nuevo León e inscrito en el entonces Registro público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, **bajo el número 103, volumen 174, libro 2, sección Fraccionamientos, de Fecha 29- veintinueve de mayo de 1971- mil novecientos setenta y uno**; El predio en cuestión se encuentra dentro del **Fraccionamiento Lomas Modelo 1er Sector**, 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. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la **Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde**, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea. De conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos urbanísticos del plan antes citado y el art.36 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- V. 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;"**.
- VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **272.00 metros cuadrados** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **136.00 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **136.00 metros cuadrados**. ambos con frente a la calle [REDACTED] ¹ en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, como se indica en el Considerando que antecede, y conforme a la revisión técnica efectuada a los predios en referencia, con respeto a la densidad de la zona, 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 Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y que se clasifica con como Densidad Alta D-10, en donde se permiten hasta **105 viviendas por hectárea**, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando acabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **272.00 metros cuadrados**, tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 metros cuadrados**, se

permiten **105 viviendas máximo**, para **272.00 metros cuadrados** lo que equivale a **0.0272 hectáreas** nos resultan permitidas **2.854 viviendas (resultante de 105 viviendas/hectáreas x 0.0272 hectárea)**. Por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** 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 que solicitan, resultan **02-dos lotes** los cuales presentan frente a una vialidad pública **calle Mixcoac**, por lo que se cumple con la referida normatividad.
- 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 VI del presente apartado de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se Aprueba la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 272.00 metros cuadrados para quedar en 02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 136.00 metros cuadrados. LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 136.00 metros cuadrados. ambos con frente a la [REDACTED] 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 informativo del alineamiento vial con fecha 12-doce de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, no se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de la vía de acceso con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Respetar 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 antes citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que 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: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente, por 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. _____



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL
PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/GSP/AAGG/AMMR

Nº de Oficio: SDU/00962/2025
Expediente Nº S-097/2024
Asunto: Subdivisión

Le fue notificado a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Apadrado siendo las 11:27 horas del día 07 del mes de Marzo del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE <u>Yaracze Beltran Maldonado</u>	NOMBRE <u>[REDACTED]</u>
FIRMA <u>[Firma]</u>	FIRMA <u>[REDACTED]</u>
No. DE GAFETE <u>214303</u>	IDENTIFICACIÓN <u>[REDACTED]</u>

[Handwritten mark]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-097/2024
	Fecha de Clasificación	02 de abril 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, 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 04-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Numero de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector, 6. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos 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.