



No. de Oficio: 9346/SEDUE/2019  
Expediente: S-014/2019  
Asunto: Subdivisión

### INSTRUCTIVO

A LOS C.C.  
**MAURICIO DAVALOS MORA e IRASEMA PEÑA ANAYA**  
**APODERADOS GENERALES DE "BONO EDIFICACIONES", S. A. DE C. V.**  
**Domicilio: Vasconcelos No. 345 Santa Engracia**  
**San Pedro Garza García, Nuevo León**  
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que enseguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, al 25-veinticinco del mes de enero de 2019-dos mil diecinueve.** -----

**VISTO** . - El expediente administrativo No. **S-000014/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitres de enero del 2019-dos mil diecinueve, presentada por los **C.C. MAURICIO DAVALOS MORA e IRASEMA PEÑA ANAYA**, ambos en su carácter de **APODERADOS GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y ACTOS DOMINIO** de la persona moral denominada "**BONO EDIFICACIONES**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, lo que acreditan con el mandato contenido en la escritura pública número 15,273-quinze mil doscientos setenta y tres, fechada del día 31-treinta y uno de marzo de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del C. Lic. Claudio Alejandro Fernández Lavín, Notario Público Suplente en funciones de la Notaría Pública Número (49) cuarenta y nueve con ejercicio en el primer distrito registral; por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 4-cuatro lotes**, del predio con superficie de **2,083.93 M2**, identificado bajo el expediente catastral número **62-018-016**, el cual se acreditan la titularidad de los derechos de propiedad del mismo a favor de su representada mediante **Contrato de Compra venta de Bien Inmueble con Reserva de Dominio**, contenido en la Escritura Pública Número **53,230**-cincuenta y tres mil doscientos treinta, de fecha **04-cuatro de agosto de 2016-dos mil dieciséis**, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 7263, Volumen 300, Libro 291, Sección Propiedad, Unidad Monterrey en fecha 21-veintiuno de agosto de 2018-dos mil dieciocho; analizadas que fueren las demás constancias que obran dentro del expediente; y

### CONSIDERANDO

I. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día 23-veintitres de enero del 2019-dos mil diecinueve, en la que manifiestan lo siguiente: "*Por medio de la presente señalo a Usted que por intereses propios de nuestra representada, solicitamos se realice la subdivisión del predio con expediente catastral 62-018-016, ubicado en el Fraccionamiento campestre "Jardines del Diente", municipio de Monterrey, quedando como 4 lotes resultantes.*

*Cabe señalar que mi representada en conjunto de los demás propietarios de la totalidad de los lotes del precitado fraccionamiento conjuntamente con ésta solicitud llevamos a cabo otras de la misma naturaleza para llevar a cabo una reestructuración total de los lotes que lo conforman, adaptándose a las necesidades actuales de la comunidad y con apego las disposiciones normativas que la rigen."*



**II.** Al caso particular el artículo 230 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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;

III. Los predios sujetos a parcelación ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 212 de esta Ley; en concordancia con el artículo 234 de esta Ley;

IV. La infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes será resuelta por el promovente; y

V. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan.”

**III.** Ahora bien, 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 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, misma que se clasifica como Habitacional Unifamiliar.

**IV.** Al mismo tenor la Ley de Los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en su artículo 140 establece:

**“Artículo 140.-** En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas:

I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;

II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;

III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;

IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;

V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;

VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;

VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;

VIII. Densidad Tipo H: hasta 90-noventa viviendas por hectárea;

IX. Densidad Tipo I: hasta 120- ciento veinte viviendas por hectárea;

- X. Densidad Tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea;  
XI. Densidad Tipo K: hasta 200 doscientas viviendas por hectárea; y  
XII. Densidad Tipo L: hasta 250 doscientas cincuenta viviendas por hectárea.

En los planes y programas de desarrollo urbano, tanto en las áreas urbanizables como en las áreas urbanizadas, la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en los planes.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.

En todo caso la aplicación de las densidades antes señaladas, deberá respetar las disposiciones que se establecen en esta Ley para las dimensiones de lote mínimo en uso de suelo habitacional.

El desarrollo podrá autorizarse bajo cualquiera de los usos habitacionales del suelo previstos en el artículo anterior, siempre y cuando no se exceda la densidad prevista en las fracciones anteriores.

Las densidades serán transferibles entre predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico.

En las zonas de conservación previstas en la zonificación secundaria de los planes y programas de desarrollo urbano, la densidad habitacional bruta máxima permitida será de 45 -cuarenta y cinco viviendas por hectárea."

V. La solicitud elevada satisface los requisitos exigidos por el dispositivo base (art. 230) en concordancia con los numerales que establecen los demás elementos indispensables como puede observarse de los siguientes aspectos:

El inmueble de referencia forma parte de un fraccionamiento del tipo campestre al cual se le denominó "Jardines del Diente", se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Valle Alto-El Diente, cuya Zonificación Secundaria es clasificada como HU (Habitacional Unifamiliar), autorizado en cuanto a la transmisión de los lotes resultantes (ventas) mediante resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fechada del día 14 de enero de 1991 dentro del expediente número 3198/90, dado que se cubrieron en su oportunidad todos los aspectos formales para la debida constitución y aprobación de mismo.

Los lotes resultantes no exceden el número de los permitidos en la subdivisión y todos ellos tienen frente a vía pública.

Por cuanto a la densidad aplicable esta se establece considerando el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en el plano de densidades 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 %, considerando que la subdivisión forma parte de una reestructura integral de lotes se determina que si el desarrollo en mención cuenta con una superficie 22.231 hectáreas éste le corresponde una densidad de 333.46 viviendas.

Acorde a lo establecido y previamente reseñado del contenido del artículo 140 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que en lo particular señala: "en las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a las densidad bruta prevista y se autorizara la densidad neta, que resulte de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 cero punto setenta y

cinco”, se formula la densidad aplicable de dividir los lotes resultantes 333.46 viviendas entre el 0.75 del factor, da un total de 444.61 viviendas totales del fraccionamiento, por lo que, el cociente del total de la superficie del desarrollo (222,316.32 M2) entre el resultado anterior, es decir, 444.61 lotes, nos arroja un total de **499.96 m2 como lote promedio**.

Por último, como establece el antepenúltimo párrafo del numeral en cita que señala: “Las densidades serán transferibles entre el predio de un mismo proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico”; los lotes resultantes de la subdivisión en la reestructuración planteada podrán ser menores pero no exceder del número total.

Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **510.32 m2** colindante a calle La Valenciana; **Lote 2** con una superficie de **526.23 m2** colindante de igual forma a calle La Valenciana; **Lote 3** con una superficie de **509.66 m2** colindante a la calle Real de Catorce; y, **Lote 4** con una superficie de **537.72 m2**, para el predio a subdividir con área total de **2,083.93 m2** resultan permitidas las 04-cuatro unidades solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada.

**VI.** 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 satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco, además de cumplir con lo relativo a superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; cumple con la densidad propuesta para usos habitacionales, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la Subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 230, 402 primer y último párrafo, transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 279, 280 fracciones I a la IX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 86,89,90,91 y 94 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 N.L.; 16 fracción X, 93,94 fracción V del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### ACUERDA:

**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión en 04-cuatro lotes**, del predio con superficie de **2,083.93 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **62-018-016**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **510.32 m2** colindante a calle La Valenciana; **Lote 2** con una superficie de **526.23 m2** colindante de igual forma a calle La Valenciana; **Lote 3** con una superficie de **509.66 m2** colindante a la calle Real de Catorce; y, **Lote 4** con una superficie de **537.72 m2**, para el predio a subdividir con área total de **2,083.93 m2** ubicado en Delegación Huajuco, Distrito Valle Alto-El Diente.

**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 que se generen. 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:** 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 Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *“Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y parcelaciones, serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.”*, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**CUARTO:** 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 280, fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Deberá respetar la información contenida en el acuerdo al alineamiento vial de fecha 18-dieciocho de agosto de 2018-dos mil dieciocho, en cuanto a los siguientes alineamientos: Para la calle La Real de Catorce y calle La Valenciana deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**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.

**SEPTIMO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin Martínez Barrón quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----



**LIC. JOSÉ GERARDO SIERRA NEAVEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Mauricio Dávalos Mora siendo las 19:10 horas del día 30 del mes de Febrero del año 2019.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Rapil Dávalos Estrada

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 005-15

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Mauricio Dávalos Mora

FIRMA [Firma]