



Nº de Oficio: 9621/SEDUE/2019  
Expediente Nº S-142/2018  
Asunto: Subdivisión

### INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. FELISA MOLANO MARTINEZ,  
CLAUDIA EUGENIA MOLINA MOLANO Y  
HÉCTOR EUGENIO BRUNELL GONZÁLEZ.  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL  
DENOMINADA GRUPO SIGNAL REAL ESTATE, S.A. DE C.V.**  
C. Privada el Uro, N°110, El Uro  
Monterrey, N.L.  
Presente. -

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

**Monterrey, Nuevo León a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve. - VISTO**, el expediente administrativo **No. S-142/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, presentada por las **C.C. FELISA MOLANO MARTÍNEZ, CLAUDIA EUGENIA MOLINA MOLANO** y la persona moral denominada **GRUPO SIGNAL REAL ESTATE, S.A. DE C.V.**, a través de su apoderado legal el Ing. Héctor Eugenio Brunell González, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 1,900-mil novecientos, de fecha 27-veintisiete de julio del 2009-dos mil nueve, pasada ante el Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular Número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en esta Ciudad; por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **5,922.66 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **51-015-230**, el cual se acredita mediante la siguiente: **a)** Escritura Pública número **10,461-diez mil cuatrocientos sesenta y uno**, de fecha 03-tres de marzo del 2017-dos mil diecisiete pasada ante el Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular Número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este municipio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 4912, Volumen 297, Libro 197, Sección Propiedad, de fecha 14-catorce de junio del 2017-dos mil diecisiete, **b)** Acta Aclaratoria ratificada en fecha 17-diecisiete de septiembre del 2018-dos mil dieciocho ante el Lic. Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaria No. 25-veinticinco, según consta en el Acta Fuera de protocolo N°025/116,665/18 (cero veinticinco diagonal ciento dieciséis mil seiscientos sesenta y cinco diagonal dieciocho) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **5879**, volumen 119, libro 118, sección Auxiliares, unidad Monterrey de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2018-dos mil dieciocho; predio colindante a las calles Privada Santa María (Hoy Santa María) y Camino al Retiro Mamá Emita (Hoy Privada el Uro), en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, en el Municipio de Monterrey, N. L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

### CONSIDERANDO

I. 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 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.

II. Que el predio en cuestión, no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por 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, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

III. En relación a las calles Privada Santa María y Camino al Retiro Mamá Emita con las que colinda el predio que nos ocupa la promovente presento ante esta Secretaría el **Oficio número DP/1185/2017**, de fecha 20-veinte de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Dirección de Patrimonio Municipal de este Municipio, mediante el cual comunica lo siguiente: "Que una vez realizada la revisión en los archivos de esta Dirección de Patrimonio, se advierte:

• En la escritura pública número 10,461 de fecha 03 de marzo de 2017, pasada ante la fe de Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público número 25, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en esta ciudad, mediante la cual se formaliza contrato de compra venta de un bien inmueble, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4912, volumen 297, libro 197, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 14 de junio de 2017, en la descripción del inmueble en sus medidas y colindancias señala del punto 7 al punto 8 con rumbo Oeste mide (115.00) ciento quince metros, a colindar con **Privada Santa María** y del punto 8 al punto 1 para cerrar el polígono con rumbo Sureste mide (61.50) sesenta y uno cincuenta centímetros a colindar con **Camino al Retiro Mamá Emita**.

• El plano de la Región 51, manzana 15, de la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, señala dos vialidades, colindantes al lote de terreno con expediente catastral número 51-015-203, siendo ubicadas la primera en la colindancia Norte, cuyo lado mide 115.00 m y la segunda en la colindancia Oeste, cuyo lado mide 61.50 m andas sin nombre.

• En el acta aclaratoria y rectificación de medidas y plano anexo, de fecha 16 de diciembre de 1994, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel Cazares López, Notario Público Suplente, adscrito a la notaria número 96, con ejercicio en esta ciudad, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ahora el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 486, volumen 71, libro 3, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 3 de marzo de 1995, en la descripción del inmueble en sus medidas y colindancias señala el punto 7 al punto 8 con rumbo Oeste mide 115.00 m ciento quince metros, a colindar con **Privada Santa María** y del punto 8 al punto 1 para cerrar el polígono con rumbo Sureste mide 61.50 m sesenta y un metros cincuenta centímetros a colindar con **Camino al Retiro Mamá Emita**, ambas sin sección vial definida.

• Que de la visita de inspección y verificación realizada en la citada ubicación, se detectó la existencia física de dos áreas de acceso de uso público, frente al lote del terreno identificado con el número del expediente catastral 51-015-230, siendo una de ellas por su lado norte, misma que se encuentra parcialmente habilitada, y con nomenclatura denominada "**Privada Santa María**", con una sección variable de paramento de propiedad de 11.00 metros, y la

*segunda por su lado Oeste, parcialmente habilitada sin nomenclatura, con una sección variable de paramento a paramento de propiedad de 11.60 metros, sirviendo ambas de acceso al inmueble citado.*

*Por lo que de acuerdo a la documentación señalada, la visita de inspección y verificación y conforme al artículo 156 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual señala que el espacio que integra la vía pública, está limitando por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma, se considera que las citadas calles, constituyen un bien de dominio público". (El subrayado es nuestro)*

IV. Que de acuerdo escrito presentado en fecha 21-veintuno de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, por el promovente del trámite en comento, señala lo siguiente: "... LE SOLICITO A USTED LA AUTORIZACIÓN PARA LA SUBDIVISIÓN (sic) DEL LOTE... CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL N° 51-015-230 EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE: PRIVADA SANTA MARÍA Y CAMINO AL RETIRO MAMA EMITA DE LA CIUDAD DE MONTERREY SUSCRITOS YA QUE POR ASI CONVENIR A NUESTROS INTERESES NOS ES NECESARIO REALIZAR DICHO TRÁMITE. EL MOTIVO ES PARA QUE CADA QUIEN TENGA SUS ESCRITURAS POR SEPARADO."

V. 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 éstas 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..."

VI. En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-015-230** con una superficie de **5,922.66 m<sup>2</sup>** se **Subdividirá en 05-cinco porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **666.86 m<sup>2</sup>** y **ochavo de 3.95 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Privada Santa María (Hoy Santa María) y Camino al Retiro Mamá Emita (Hoy Privada el Uro), **Lote 2** con una superficie de **666.74 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Camino al Retiro Mamá Emita (Hoy Privada el Uro), **Lote 3** con una superficie de **666.74 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Camino al Retiro Mamá Emita (Hoy Privada el Uro), **Lote 4** con una superficie de **1950.61 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Privada Santa María (Hoy Santa María), **Lote 5** con una superficie de **1967.76 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Privada Santa María (Hoy Santa María), así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de 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 3.84%; cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de 5,922.66 m<sup>2</sup> resultan permitidas las 05-cinco unidades solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada.

VII. Que en el presente caso y por la ubicación del predio en comento, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta a lo señalado en 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 del Municipio de Monterrey 2010-2020; 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 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 210 fracción X, 212, 230 fracciones I a V, 234, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 280 fracciones I a la IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 N.L.; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV 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 05-cinco porciones** del Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-015-230** con una superficie de **5,922.66 m<sup>2</sup>**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **666.86 m<sup>2</sup>** y **ochavo de 3.95 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Privada Santa María (Hoy Santa María) y Camino al Retiro Mamá Emita (Hoy Privada el Uro), **Lote 2** con una superficie de **666.74 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Camino al Retiro Mamá Emita (Hoy Privada el Uro), **Lote 3** con una superficie de **666.74 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Camino al Retiro Mamá Emita (Hoy Privada el Uro), **Lote 4** con una superficie de **1950.61 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Privada Santa María (Hoy Santa María), **Lote 5** con una superficie de **1967.76 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Privada Santa María (Hoy Santa María), en la Delegación Huajuco, Distrito el Uro 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:** Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

**CUARTO:** Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio..."; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

**QUINTO:** De acuerdo al alineamiento vial de fecha 17-diecisiete de octubre del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar lo siguiente: Para la calle Camino al Retiro Mamá Emita (Hoy Privada el Uro), respetar una sección vial de 21.00 metros, 10.50 metros del eje de camino hacia su propiedad. Para la calle Privada Santa María (Hoy Santa María), respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.



**SEXTO:** 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. De acuerdo al Artículo 279 la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *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. 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.

**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** 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.

**NOVENO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín 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. ROQUE YÁÑEZ RAMOS**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Arq. Virginia Castillo González  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/lazc/SQS/bash



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jorge Morales Alonís siendo las 9:22 horas del día 06 del mes de marzo del año 2019.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Ara. Makeny Aranda

FIRMA 

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

NOMBRE Jorge Eduard Morales Alonís

FIRMA 