



## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**  
Calzada del Valle Alberto Santos No. 400, Piso 9, Colonia Del Valle,  
San Pedro Garza García, Nuevo León

Dentro del Expediente Administrativo número S-171/2021 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de noviembre de 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO** . - El expediente administrativo No. S-171/2021, formado con motivo del escrito presentado el 29-veintinueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno por el C. Ricardo Mercado Aguilar, Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **618.50 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **76-126-001** ubicado frente a la calle Valle de las Esmeraldas del Fraccionamiento Las Esmeraldas, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

## RESULTANDO

**PRIMERO.**- El solicitante en fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **618.50 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **76-126-01** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **367.43 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **251.07 metros cuadrados**, ubicados con frente a la calle Valle de las Esmeraldas, del fraccionamiento Las Esmeraldas, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-171/2021**.

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

1. Copia simple de la Escritura número 16,675-dieciséis mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, titular de la Notaría Pública número 33-treinta y tres con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la



ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). 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.

Nº de Oficio: 20553/SEDUSO/2022  
Expediente Nº 5-171/2021  
Asunto: Subdivisión

Propiedad y del Comercio bajo el número 2903, folio 249, volumen 426 en fecha 21-veintiuno de febrero de 1995-mil novecientos noventa y cinco.

2. Copia simple de la Escritura Pública número 61,062-sesenta y un mil sesenta y dos, de fecha 02-dos de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario con Reserva de Derecho de Reversión** registrado bajo el número **78856**, designando como fiduciaria a la sociedad denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, siendo aportados al patrimonio del fideicomiso los predios identificados con los números de expediente catastral 52-007-005, 52-007-757 (antes 52-007-042), 52-007-042 y 52-007-014; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 9495, volumen 303, libro 379, sección I Propiedad, fecha 22-veintidós de octubre de 2019-dos mil diecinueve.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 768-setecientos sesenta y ocho, de fecha 13-trece de junio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Arnoldo Francisco Sáenz Galván, titular de la Notaría Pública número 145-ciento cuarenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Poder Especial para Actos de Administración y de Dominio, tan amplio y cumplido como en derecho sea necesario, sin facultades de delegación y/o sustitución con la limitante de ser ejercido en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, otorgado por **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, en carácter de Fiduciaria dentro del Contrato de **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario con Reserva de Derecho de Reversión** registrado bajo el número **78856**, a favor del C. [REDACTED] Anexando copia simple de la identificación oficial del C. [REDACTED]
4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, autorizado en fecha 07-siete de junio del año en curso, bajo el folio 25283811/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, bajo el Número 9495, volumen 303, libro 379, sección I Propiedad, fecha 22-veintidós de octubre de 2019-dos mil diecinueve; 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.
5. Original del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 19-diecinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000343-22.
6. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **76-126-001** para resultar en 02-dos porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
7. Copia simple del recibo de pago número 307R-12146 de fecha 15-quince de junio del año en curso, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 20553/SEDUSO/2022  
Expediente Nº S-171/2021  
Asunto: Subdivisión

8. 02-dos Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
9. Escrito firmado por el C. [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada Banca Afirme, S. A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... para quedar en 2 lotes resultantes, con motivo de venta de lotes".
10. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe 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

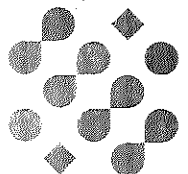
I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 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 y LII, 101 fracciones IV y XIV, 102 fracciones II y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

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 del fraccionamiento Las Esmeraldas, cuyo plano aprobado se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 15, volumen 184, libro 3, sección Fraccionamientos en fecha 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; 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, 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, y debe 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..."

V. De acuerdo al proyecto presentado por el promovente se cumple con las normas básicas descritas en el artículo 230 fracciones I a la V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León de la siguiente manera:

- **Se cumple la norma I**, al solicitar 02-dos lotes resultantes y tener frente a la vía pública denominada Valle de las Esmeraldas.
- **Se cumple la norma II**, al presentar las superficies siguientes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **367.43 m<sup>2</sup>** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **251.07 m<sup>2</sup>**, cuyo fraccionamiento presenta **52 lotes con superficies menor** y **16 lotes con superficie mayor** a los solicitados, **por lo que predios solicitados cuentan con superficie mayor al promedio del fraccionamiento** Las Esmeraldas, esto es al área inmediata.
- **Se cumple la norma III**, ya que el predio con expediente catastral **76-126-001** pertenece al fraccionamiento Las Esmeraldas, cuyo plano aprobado se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 15, volumen 184, libro 3, sección Fraccionamientos, de fecha 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.
- **El cumplimiento de la norma IV**, "*...La infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes será resuelta por el promovente.*"; será señalada como obligación en el presente dictamen técnico y deberá señalarse en el acuerdo de resolución.
- **Para el cumplimiento de la norma V**, "*...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.*" el promovente tiene a bien presentar las siguientes documentales:

a).- Plano autorizado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 262/A/20 y N° 262/B/20, de fecha 29 de enero de 2021-dos mil veintiuno, de proyecto de Red de Agua Potable incluida la instalación



de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones para dar servicio a los 05 – cinco lotes solicitados en el presente trámite de subdivisión.

b).- Convenio de aportación de fecha 21 de agosto del 2020, para obras de infraestructura de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, donde se desprende la obligación del promovente de formalizar los convenios necesarios respecto a las servidumbres de paso, a fin de tramitar y escriturar los derechos de propiedad a favor de servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

c).- Convenio de aportación en obra específica celebrado por el interesado y la Comisión Federal de Electricidad de fecha 09 de octubre del 2020, para prestar el servicio público de distribución de energía eléctrica.

d).- Convenio de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y distribución de obra para la distribución de gas natural celebrado por el interesado y Naturgy México S.A. DE C.V., de fecha 15 de julio del 2020.

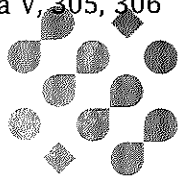
Por lo que los predios resultantes de la subdivisión cuentan con superficie mayor al promedio del área inmediata y la infraestructura del área permite los **02-dos lotes** solicitados en la presente subdivisión del predio con área total de **618.50 m2**, asimismo se **cumple** con la normatividad señalada.

Asimismo, la **zonificación aprobada** para el predio con expediente catastral 76-126-001 ubicado en la calle Valle de las Esmeraldas, Fraccionamiento Las Esmeraldas, Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, le corresponde uso de suelo habitacional unifamiliar.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **618.50 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **76-126-001** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **367.43 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **251.07 metros cuadrados**, ubicados con frente a la calle Valle de las Esmeraldas, del fraccionamiento Las Esmeraldas, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000028674**, de fecha 10-diez de noviembre del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 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, 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; 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** del predio con una superficie de **618.50 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **76-126-001** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **367.43 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **251.07 metros cuadrados**, ubicados con frente a la calle Valle de las Esmeraldas, del fraccionamiento Las Esmeraldas, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, de este 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 de fecha 19-diecinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que para la calle Valle de las Esmeraldas deberá 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 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. -----

LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA  
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

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

LMVA/gsp/ldca

Siendo las 10:19 horas del día 15-Quince del mes de Noviembre del año 2022-02 mil Ventidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe. ---

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Daniela Patricia Valadez Moreno

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: Daniela Valadez

FIRMA: [redacted]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector).

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.

