



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 01163/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-115/2021
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BALBIN BADA, S.A. DE C.V.
Paricutín, No. 390, Roma, Monterrey, Nuevo León,
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-115/2021 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de marzo de 2024-dos mil veinticuatro. -----

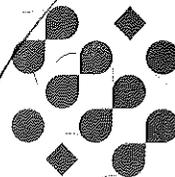
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-115/2021, formado con motivo del escrito presentado el 15-quince de julio del 2021-dos mil veintiuno, por el C. Hugo Ismael Chapa Gamboa, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **BALBIN BADA, S.A. de C.V.**, esta última en su carácter de propietaria; respecto de la **SUBDIVISIÓN** en **02-dos lotes** del predio con superficie de **460.00 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **70) 26-118-022**, con frente a la avenida Los Altos, del Fraccionamiento Los Altos, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 15-quince de julio del 2021-dos mil veintiuno, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **460.00 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **70) 26-118-022**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **230.00 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **230.00 metros cuadrados**, ambos con frente a las vía pública denominada avenida Los Altos, del Fraccionamiento Los Altos, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, del 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-115/2021.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente de fecha 15-quince de julio del 2021-dos mil veintiuno, signada por el C. Luis Carlos Treviño Montalvo, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **BALBIN BADA, S.A. de C.V.**, esta última en su carácter de propietario.
2. Presenta copia simple de la escritura pública de fecha 03-tres de febrero del año 1954- mil novecientos cincuenta y cuatro, en la cual la sociedad El Pregonero del Norte, S.A. adquiere el lote 5 de la manzana 17 del Fraccionamiento Los Altos con una superficie de 460.00 metros cuadrados. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 101, folio 187, volumen 141-A, sección Gran Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 03-tres de febrero de 1954- mil novecientos cincuenta y cuatro.
- Presenta escrito de fecha del mes de mayo del 2022-dos mil veintidós, dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del comercio del Primer Distrito Registral en Monterrey, Nuevo León, en el cual se solicita se sirva cancelar la anotación marginal que obra al margen de la inscripción registrada a nombre de nuestra representada bajo el número 101, folio 187, volumen 141-A, sección Gran Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 03-tres de febrero de 1954- mil novecientos cincuenta y cuatro.
3. Presenta copia simple escritura pública número 88-ochenta y ocho de fecha 20-veinte de mayo de 1935-mil novecientos treinta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Hinojosa Guajardo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad anónima denominada **EL PREGONERO DEL NORTE S.A.** Lo anterior quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 80, volumen 73, libro número 3, segundo Auxiliar, Comercio de fecha 11-once de junio de 1935-mil novecientos treinta y cinco.
- Presenta copia simple de la escritura pública número 1,102-un mil ciento dos, de fecha 21-veintiuno de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Doctor Mauricio Alfonso Morales Aldape, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 13, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "EL PREGONERO DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA", en la cual en los puntos del orden del día se desahogó lo siguiente: Aprobación para transformar el régimen jurídico de S.A. a S.A. de C.V., así como el cambio de denominación social de la sociedad



por la de **BALBÍN BADA, S.A. de C.V.**, misma en la cual se le confiere poder general revocable para Actos de Administración al Ingeniero Hugo Ismael Chapa Gamboa. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico 997 de fecha 20-veinte de enero del 2022-dos mil veintidós.

4. Presenta Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 19-diecinove de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27085674/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de EL PREGONERO DEL NORTE S.A. ahora denominada **BALBÍN BADA, S.A. de C.V.**, bajo el número 101, folio 187, volumen 141-A, sección Gran Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 03-tres de febrero de 1954- mil novecientos cincuenta y cuatro; 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; y,
5. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio-identificado con el número de expediente catastral **70) 26-118-022** para resultar en 02-dos porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 21-veintiuno de julio de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV No. 000330/21.
7. Copia simple del recibo de pago con número de recibo 317A-2712 de fecha 03-tres de febrero del 2021-dos mil veintiuno, con lo cual acredita que el predio en cuestión, al momento del ingreso de la solicitud se encuentra al corriente del pago del impuesto predial, actualizado mediante número de recibo 363R-3607 de fecha 02-dos de marzo del 2023-dos mil veintitrés.
8. 03-tres Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
9. Carta Poder original de fecha 30-treinta de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, otorgado por el C. Hugo Ismael Chapa Gamboa, a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C.C. [REDACTED] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
10. Escrito explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... La razón por la cual mi representada tiene el interés de subdividir el predio mencionado es para la posible venta de los lotes resultantes pues la zona es habitacional y su uso no corresponde a los intereses económicos del objeto social de mi representada."
11. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismos que se describen 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, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

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 de acuerdo a plano aprobado por el entonces Comité de Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, contenido en el punto No. 19, Acta 34 del 25-veinticinco de agosto de 1972-mil novecientos setenta y dos, el predio se encuentra dentro del Fraccionamiento Los Altos, 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. 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



Nº de Oficio: 01163/SEDUSO/2024

Expediente Nº S-115/2021

Asunto: Subdivisión

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;"

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **460.00 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **70) 26-118-022**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **230.00 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **230.00 metros cuadrados**, ambos con frente a las vía pública denominada avenida Los Altos, Fraccionamiento Los Altos, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, del Municipio de Monterrey, Nuevo León; con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como **Densidad D-8 Densidad Media de hasta 83 viviendas por hectárea** 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 Usos del Suelo del municipio de Monterrey; el predio solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, resulta factible la subdivisión para los **02-dos lotes** requeridos, asimismo se cumple con la normatividad señalada.

VI. 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 cuya autorización solicita, resultan **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **230.00 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **230.00 metros cuadrados**, ambos con frente a las vía pública denominada avenida Los Altos, Fraccionamiento Los Altos, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio Nº **3170000033239**, de fechas 04-cuatro de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$9,499.88 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 88/100 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.

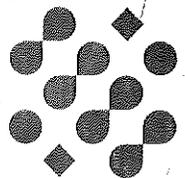
VIII. Que en el presente caso, la solicitud de **Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 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 V y VI del presente apartado de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaría 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 de un (01) predio** con superficie de **460.00 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **70) 26-118-022**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **230.00 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **230.00 m2**, ambos con frente a las vía pública denominada avenida Los Altos, Fraccionamiento Los Altos, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, del 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 emitido por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 21-veintiuno de julio de 2021-dos mil veintiuno, expediente TV No. 000330/21, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Los Altos, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

CUARTO: Se hace del conocimiento a la interesada, 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."

En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, y 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.

QUINTO: 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.

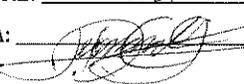
SEXTO: Notifíquese personalmente por conducto de personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente


Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos
TVNB/brgc/ldca/lemr

Siendo las 11:57 horas del día 08-ocho del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR: PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA:  FIRMA: [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-115-2021
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 2: 1. Nombre. Página 4: 1. Nombre, 52. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Firma autógrafa	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	