



INSTRUCTIVO

AL APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL INMOBILIAMM DEL NORTE, S.R.L DE C.V.
DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE:

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 05-cinco días del mes de febrero de 2025-dos mil veinticinco. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-087/2024, formado con motivo del escrito presentado el 30-treinta de agosto del 2024-dos mil veinticuatro por el C. CARLOS IGNACIO CASTILLO RIMOLDI, en su carácter de apoderado legal de la persona moral INMOBILIAMM DEL NORTE, S DE R.L DE C.V.; respecto de la Subdivisión en 02-dos lotes del predio con superficie de 45.000.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con frente a la [REDACTED] 1

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 el C. CARLOS IGNACIO CASTILLO RIMOLDI, apoderado legal de la persona moral INMOBILIAMM DEL NORTE, S DE R.L DE C.V., de fecha 30-treinta de agosto 2024-dos mil veinticuatro.
2. Copia simple de la escritura pública número 5,585 de fecha 01-primer de marzo de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Rosales, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16-dieciseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad INMOBILIAMM DEL NORTE S DE R.L. DE C.V. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil [REDACTED] 3
3. Copia simple de la escritura pública número 27,183-veintisiete mil ciento ochenta y tres, de fecha 07-siete de diciembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública 55-cien cuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativo a la Protocolización de la Acta de la Asamblea General Ordinaria de Socios de la sociedad INMOBILIAMM DEL NORTE-S DE R.L. DE C.V. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil [REDACTED] 3
4. Copia simple de carta poder fungiendo como otorgante el C. Carlos Ignacio Castillo Rimoldi y como apoderada [REDACTED] 4 así mismo como testigos, [REDACTED] 4
5. Copia simple de la credencial para votar de Carlos Ignacio Castillo Rimoldi, [REDACTED] 4

6. Plano del proyecto, en donde se solicita la **Subdivisión en (2) dos lotes** con superficie de **45,000.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **42,329.208 m2** v, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **2,670.792 m2**, ambos predios con frente a la [REDACTED] **1**
7. Títulos que acrediten las propiedades:
 - Copia simple de la escritura pública número 5,658-cinco mil seiscientos cincuenta y ocho, de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2017-dos mil diecisiete, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Mario López Rosales, Notario Público Titular Número 16, en ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con Reserva de Dominio. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] **3**
 - Copia simple de la Cancelación de Reserva de Dominio sobre el lote de terreno ubicado en la Carretera Nacional México-Laredo, Colonia La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 45,000.00 m2, haciendo la CORPORACIÓN INDUSTRIAL YARTE S.A. DE C.V., la entrega de dominio a INMOBILIAMM DEL NORTE S DE R.L DE C.V., en fecha 19-diecinueve de mayo 2017-dos mil diecisiete. Lo anterior quedando plasmado en la Acta Fuera de Protocolo número 15,526 y registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] **3**
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 19-diecinueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra a favor de INMOBILIAMM DEL NORTE S DE R.L DE C.V., bajo el [REDACTED] **3** en la 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.
9. Conforme al alineamiento vial expedido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 10-diez de julio de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente PT-ALVI 000507/24, se indicó que se deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] **1** respetar sección vial de 64.00 mts; 32.00 mts de eje del camellón central hacia su propiedad y para el [REDACTED] **1** respetar sección vial de 30.00 mts; 15.00 mts de eje del camellón central hacia su propiedad. SI se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.
10. Escrito motivo el cual el promovente anexó en fecha 30-treinta de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...Esto para dar cumplimiento a los reglamentos vigentes y contar con las autorizaciones correspondientes por parte de esta autoridad..."
11. 07-siete fotografías donde muestran la situación actual del predio referido.
12. Copia simple del recibo de pago con número de folio 346D-10488, de fecha 12-doce de abril de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] **2** se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.

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



N° de Oficio: SDU/00661/2025
Expediente N° S-087/2024

Asunto: Subdivisión

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, 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.

II. Que la 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 los predios en cuestión no forman 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 de los predios.

IV. Que el predio se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro. 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". En la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro; así mismo, y de acuerdo a lo señalado con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15-quince viviendas por hectárea con pendientes del 0 al 15%-porciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30%-porciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45%-porciento.

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 con superficie de **45,000.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **2** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **42,329.208 m²** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **2,670.792 m²**, ambos predios con frente a la **1** con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Sustentable del Cañon del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio que nos ocupa CUMPLE con pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 2.0%; respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como **15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-porciento**, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **45,000.00 m²** tenemos que, si para **1 hectárea** que vale a **10,000 m²**, se permiten **15 viviendas máximo**, para **45,000.00 m²** lo equivale a **4.5 hectáreas**, nos resultan permitidas **67.5 viviendas (resultante de 15 viv. x 4.5 ha)**, 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 cuya

Nº de Oficio: SDU/00661/2025

Expediente Nº S-087/2024

Asunto: Subdivisión

autorización solicita, resultan 02-dos lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **42,329.208 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **2.670.792 m2**, con frente a la [REDACTED] por lo que se cumple con la rereida normativaaa.

VIII. Que obra agregado al presente expediente, copia de recibo oficial expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativos a este trámite.

IX. 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 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 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 superficie de **45,000.00 m2** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **42,329.208 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **2,670.792 m2**, con frente a la [REDACTED]

SEGUNDO: 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.

TERCERO: Atendiendo a 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: De acuerdo al alineamiento vial expedido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 10-diez de julio de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente PT-ALVI 000507/24, se indicó que se deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la Carretera Nacional, respetar sección vial de 64.00 mts; 32:00 mts de eje del camellón central hacia su propiedad y para el Antiguo Camino a Villa de Santiago, respetar sección vial de 30.00 mts; 15.00 mts de eje del camellón central hacia su propiedad. Sí se prevé la modificación del alineamiento de 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



Nº de Oficio: SDU/00661/2025

Expediente Nº S-087/2024

Asunto: Subdivisión

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."

SÉPTIMO: 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.

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: 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

[Handwritten signature]

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

LIC. CARLOS DARÍO 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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

SCS/OAMM/BRGC/DMGM

Siendo las 12:10 horas del día 11-01-2025 del mes de enero del año 2025

en su carácter de Gestora del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: Ruben Steven Garcia Izumantes

NOMBRE: 4

FIRMA: [Handwritten signature]

FIRMA: 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-087/2024
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 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.	