



Número de Oficio: SDU/02000/2025

Expediente: S-117/2024

Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE CONSTRUTEC DEL NORTE. S.A. DE C.V.

DOMICILIO [REDACTED]

PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo número S-117/2024 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 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. S-117/2024, formado con motivo del escrito presentado el 13-trece de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, por el C. **José Eduardo Urrutia Martínez**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **CONSTRUTEC DEL NORTE, S.A. DE C.V.**; respecto de la **Subdivisión en 03-tres porciones** del predio con superficie de **1,568.99 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con frente a la Avenida Bosques de los Olivos, Colonia Bosques de Valle Alto, Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 solicitante en fecha 13-trece de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un 01-un predio** con superficie de **1,568.99 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **504.54 m2**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **504.43 m2** y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **560.02 m2**, con frente a la Avenida Bosques de los Olivos, Colonia Bosques de Valle Alto, Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, en el Municipio de Monterrey, misma que integró el expediente administrativo número S-117/2024.

TERCERO. - Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. **José Eduardo Urrutia Martínez** (Apoderado Legal de **CONSTRUTEC DEL NORTE, S.A. DE C.V.**).
2. Copia simple de la escritura pública número 5,463- cinco mil cuatrocientos sesenta y tres, de fecha 15-quince de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Andrés Hernández Herrera, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 132-ciento treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a **UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** a favor de la sociedad denominada "**CONSTRUTEC DEL NORTE, S.A. DE C.V.**", sobre el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **1,568.99 metros cuadrados**. Lo anterior quedando Inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]

3. Copia simple de la escritura pública número 25,732-veinticinco mil setecientos treinta y dos, de fecha 29-veintinueve de octubre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la **Constitución de la Sociedad denominada "CONSTRUTEC DEL NORTE, S.A DE C.V."**. Lo anterior quedando Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo la boleta de inscripción con folio mercantil número [REDACTED] ³
4. Copia simple de la escritura pública número 66,598-sesenta y seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha 14-catorce de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la protocolización de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS de la sociedad **"CONSTRUTEC DEL NORTE, S.A DE C.V."**, en el cual se nombra como Administrador Único al C. **José Eduardo Urrutia Martinez**. Lo anterior quedando Inscrito ante el Registro Público del comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio [REDACTED] ³
5. Original Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 28-veintiocho de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, bajo el folio 27618949/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **"CONSTRUTEC DEL NORTE, S.A DE C.V."**, bajo el [REDACTED] ³ en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
6. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 08-ocho de abril del año 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo **TV No. 000178/22**, en el cual deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. Bosque de los Olivos 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.**
7. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] ² de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. Carta Poder original de fecha de 19-diecinueve de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por el C. **José Eduardo Urrutia Martinez** (Apoderado legal de Construtec del Norte, S.A DE C.V.), a favor de la C. [REDACTED] (gestora), fungiendo como testigos los C.C. [REDACTED] ⁴ anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por el C. **José Eduardo Urrutia Martinez**, en su carácter de apoderado legal, de fecha **19-diecinueve de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"... por así convenir a mis intereses solicito la subdivisión del mismo en 3 predios..."*
10. Copia simple del recibo de pago con folio 341D-5190 de fecha 01-uno de marzo del 2024- dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
11. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
12. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la subdivisión solicitada.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y



Número de Oficio: SDU/02000/2025

Expediente: S-117/2024

Asunto: Subdivisión

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; 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. De acuerdo al plano del fraccionamiento Boques de Valle Alto segundo sector, inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 752, volumen 171, libro 128, sección Fraccionamientos, de fecha 03-tres de junio del año 2005-dos mil cinco; el predio objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, forma parte de un fraccionamiento autorizado; 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, solicita la subdivisión en **03-tres** 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;"

V. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. 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 la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente; así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con 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 15.00 % - 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.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión de 01-un predio** con superficie de **1,568.99 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **504.54 m2**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **504.43 m2**, **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **560.02 m2**, predios con frente a la Avenida Bosques de los Olivos, Colonia Bosques de Valle Alto, Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Esta Autoridad, para determinar el lote promedio del área inmediata al predio con expediente catastral [REDACTED], con superficie de **1,568.99 metros cuadrados**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, se está tomando en cuenta lo siguiente: 01-un lote se ubica en su lado noreste, 03-tres lotes se ubican en su lado suroeste, es decir un total de 04-cuatro lotes en su entorno inmediato, **cuyo promedio es de 454.97 metros cuadrados** de

Número de Oficio: SDU/02000/2025

Expediente: S-117/2024

Asunto: Subdivisión

superficie aproximadamente, y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, manifiestan las siguientes medidas: **LOTE 1** con una superficie de **504.54 m2**, **LOTE 2** con una superficie de **504.43 m2** y **LOTE 3** con una superficie de **560.02**, todos con frente a la Av. Bosques de los Olivos; es decir que presenta LOTES resultantes con superficie mayor al promedio del área inmediata, por lo que **Sí 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 autorización solicita, resultan 03-tres lotes: **LOTE 1** con una superficie de **504.54 m2**, **LOTE 2** con una superficie de **504.43 m2** y **LOTE 3** con una superficie de **560.02 m2**, todos con frente a la **Avenida Bosques de los Olivos**; es decir que presenta LOTES resultantes con superficie mayor al promedio del área inmediata, **por lo que Sí cumple con la normatividad señalada.**

VIII. Que al presente expediente obra copia del 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 municipales relativos a este trámite. por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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.

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 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 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 de un 01-un predio** con superficie de **1,568.99 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], para quedar en **03-tres porciones: LOTE 1** con una superficie de **504.54 m2**, **LOTE 2** con una superficie de **504.43 m2** y **LOTE 3** con una superficie de **560.02 m2**, **predios con frente a la Avenida Bosques de los Olivos, Colonia Bosques de Valle Alto, Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente**, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por los 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 la promovente 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 08-ocho de abril del 2022-dos mil veintidós, bajo el expediente **TV No. 000178/22**, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Avenida Bosque de los Olivos 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.**

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*



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Número de Oficio: SDU/02000/2025

Expediente: S-117/2024

Asunto: Subdivisión

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 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

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
Encargado de la Dirección General
para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

SCS/OAMM/BRGC/Rsgh/Pomc

Siendo las 9:25 horas del día 20 del mes de MAYO del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. GRACIELA ROCIO REYES GARCIA en su carácter de APODERADA del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con COPR: GARG830325MNLRYB07, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Ruben Steven Garcia Hernandez

FIRMA: [Firma]

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Graciela Rocio Reyes Garcia

FIRMA: [Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-117/2024
	Fecha de Clasificación	30 de junio 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-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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 06-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5.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.	