



No. de Oficio: 7058/SEDUE/2017  
Expediente N° S-099/2017  
ASUNTO: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. SARA GUADALUPE, JOSE ISMAEL, MONICA MARCELA  
Y ROCIO ALEJANDRA TODOS DE APELLIDOS ROMERO BADILLO  
Y MANUEL ABRAHAM Y MIRANDA AMBOS DE APELLIDO BADILLO MARTINEZ.**

C. Lic. Alfonso Santos Palomo No. 336, Fracc. Industrial Benito Juárez  
Monterrey, N.L.  
Presentes. -

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 14-catorce días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----**

**V I S T O :** El expediente administrativo número **S-099/2017**, formado con motivo al escrito de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, presentada por los **C.C. SARA GUADALUPE, JOSE ISMAEL, MONICA MARCELA Y ROCIO ALEJANDRA TODOS DE APELLIDOS ROMERO BADILLO Y MANUEL ABRAHAM Y MIRANDA AMBOS DE APELLIDO BADILLO MARTINEZ** en su carácter de PROPIETARIOS, mediante la cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **2,804.198 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **18-070-012**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **A)** Escritura Pública Número 10,792-diez mil setecientos noventa y dos de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos Notario Público Titular Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 10,805, Volumen 294, Libro 433, Sección Propiedad, de fecha 09-nueve de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, **B)** Acta Fuera de Protocolo No. 037/102,265/17-cero treinta y siete diagonal ciento dos mil doscientos sesenta y cinco diagonal diecisiete de fecha 12-doce de junio del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez Notario Público Titular Número 37-treinta y siete, con ejercicio en la Demarcación Notarial, correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 4,254, Volumen 117, Libro 86, Sección Auxiliares, de fecha 26-veintiseis de julio del 2017-dos mil diecisiete, predio colindante a la calle Privada Alfonso Santos Palomo del Fraccionamiento Industrial Benito Juárez en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente;

## CONSIDERANDO

**I.** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna ubicado en el plano de



densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona, misma que se clasifica como Zona de Transición.

II. Que de acuerdo a Escritura Pública Numero 10,792-diez mil setecientos noventa y dos de fecha 31-treinta y uno de agosto de 2016-dos mil dieciséis, descrita anteriormente, el predio en comento pertenece al Fraccionamiento Industrial Benito Juárez; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 21-veintiuno de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, el solicitante señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *"...POR EL PRESENTE ME PERMITO INFORMARLE QUE SOLICITO UNA SUBDIVISION, PARA UN TERRENO UBICADO LOTE UNO "A" CONOCIDO CATASTRALMENTE con los números 12 (doce) 13 (trece) de la Manzana número 70 (setenta), del Fraccionamiento Industrial Benito Juárez en Monterrey, Nuevo León...POLIGONO QUE NOS DA UNA SUPERFICIE DE 2,804.198 M2...CON NUMERO DE expediente catastral 18-070-012 YA QUE DICHA PROPIEDAD DESEAMOS OBTENER LA VENTA DE UNO DE LOS LOTES Y DARLE EL USO Y DESTINO QUE MEJOR CONVenga..."*

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción IV del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: *"IV. 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. En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el predio identificado bajo el expediente catastral número **18-070-012** con una superficie de **2,804.198 m2** se **Subdividirá** en **03-tres porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **1,105.792 m2**, **Lote 2** con una superficie de **1,036.968 m2** y **Lote 3** con una superficie de **661.438 m2** colindantes a las calle Privada Alfonso Santos Palomo, del Fraccionamiento Industrial Benito Juárez, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **2,804.198 m2** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. 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 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 I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 221 fracción I a IV, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno