



INSTRUCTIVO

A LOS C. C.

Presentes. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de mayo del 2022-dos mil veintidós. -----

VISTO . - El expediente administrativo No. S-007/2022, formado con motivo de la solicitud presentado el 02-dos de febrero del 2022-dos mil veintidós, por los C. C.

en su carácter de propietarios para la autorización de Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral ubicado frente a la de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, 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, 229, 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 L, 101 fracciones IV y XII, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Los promoventes acreditan la propiedad mediante copia simple de las siguientes documentales: a) Escritura Pública número 16,497-dieciséis mil cuatrocientos noventa y siete, de fecha 04-cuatro de marzo de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Lozano de la Garza, titular de la Notaría Pública número 5-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, con los siguientes datos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado: número 2409, volumen 273, libro 97, sección I Propiedad Monterrey, de fecha 20-veinte de marzo de 2009-dos mil nueve; b) Aclaratoria ratificada en fecha 09-nueve de febrero del 2021-dos mil veintiuno, ante el Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, titular de la Notaría Pública número 5-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 005/18,300/2021, con los siguientes datos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado: número 925, volumen 125, libro 19, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de febrero de 2021-dos mil veintiuno; y c) Escritura Pública número 10,981-diez mil novecientos ochenta y uno, de fecha 12-doce de julio de 2019-dos mil



ELIMINADO: 1 Nombre. 2 Domicilio, 3. Firma, 4. Expediente Catastral. 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

diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, titular de la Notaría Pública número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, con los siguientes datos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado: número 5458, volumen 309, libro 219, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de junio de 2021-dos mil veintiuno.

III. Que a fin de cumplir 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, el promovente presentó además de las documentales descritas en el Considerando que antecede, lo siguiente:

1. Solicitud correspondiente
2. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 02-dos de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV-000558-21.
3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 13-trece de enero de 2022-dos mil veintidós.
4. Copia simple de comprobante de pago por internet con el folio de pago: 344016054 de fecha 11 de enero del año en curso, emitido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
5. Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio (baldío).
6. Carta Poder original, de fecha 09-nueve de mayo del 2022-dos mil veintidós otorgada por la C. a favor del C. fungiendo como testigos los C. C. anexando copia de la identificación de cada uno de ellos.
7. Escrito firmado por los C. C. y explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... solicitamos el trámite de Subdivisión... el cual tiene una superficie de 1,602.78 m2 (exp. Catastral. ) , y que por estar en copropiedad, deseamos que cada uno de los dos propietarios reciba el 50% del lote".

IV. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el 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 el plano de densidades como Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos 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.

V. Que el predio en cuestión no forma 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 del predio.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **SUBDIVISION** del predio identificado con el número de expediente catastral con superficie de 1,602.78 m2, para quedar en 02-dos porciones: **LOTE A** con superficie de **801.22 m2** y **LOTE B** con superficie de **801.56 m2**; ambos con frente a la en la y de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, 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%- por ciento; el predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 12.78 %; por lo que llevando a cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de 1,602.78 m2 resultan permitidas las 02-dos unidades solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3170000026826, de fecha 18-dieciocho de mayo de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, 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, 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 los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 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 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 lo expuesto y fundado se Aprueba la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral en los términos descritos en el numeral VI del apartado de Considerandos de la presente resolución, la cual se describe gráficamente en el plano que al efecto se autoriza, respecto del predio ubicado frente a la en el Municipio de Monterrey, N.L.

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 acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 02-dos de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, no se prevé la modificación de los lineamientos del tramo de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

QUINTO: 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: "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."

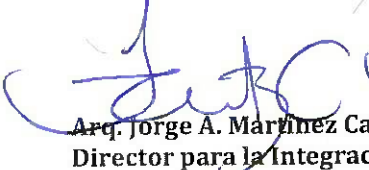
**SEXTO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306 fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey.

  
**LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

  
**Arq. Mario Ibarra Maldonado**  
**Director General para un Desarrollo Integrado,**  
**Compacto y Eficiente**


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

662  
CIAR/gsp/ldca

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las 10:40 horas

del día 08 del mes de Junio del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Eva María G. Medina Jiménez  
FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_