



INSTRUCTIVO

AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Zuazua No. 655 Sur Piso 6, Centro
Monterrey, N.L
Presente. -

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 veintinueve (29) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022). -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-081/2022, formado con motivo del escrito presentado en fecha cinco (05) de julio de dos mil veintidós (2022), por el C. Lic. Fernando Javier Villarreal Caballero, en su carácter de Director de Patrimonio de la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, este último en carácter propietario, respecto de la Subdivisión en 03-tres porciones, del predio con superficie de **81,533.360 metros cuadrados** e identificado bajo el expediente catastral número **15-033-001** ubicado frente a las calles Aquiles Serdán, Juventino Rosas y C. Mariano Azueta en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, del Municipio de Monterrey, N. L., y

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha cinco (05) de julio de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicita la autorización para la **SUBDIVISIÓN DE UN (01) PREDIO PARA QUEDAR EN TRES (03) PORCIONES: POL "A"** con superficie de **2,651.530 metros cuadrados** con frente a las calles Juventino Rosas y C. Mariano Azueta, **POL "B"** con superficie de **25,640.570 metros cuadrados** con frente a las calles Juventino Rosas y C. Mariano Azueta y **POL "C"** con superficie de **53,241.260 metros cuadrados** con frente a las calles Aquiles Serdán, Juventino Rosas y C. Mariano Azueta, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **15-033-001** 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-081/2022**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Lic. Fernando Javier Villarreal Caballero, en su carácter de Director de Patrimonio de la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, este último en carácter propietario y Flor María Alanís Martínez (gestora)
2. Copia certificada en fecha 17-diecisiete de junio de 2022-dos mil veintidós por el Lic. Fernando Javier Villarreal Caballero, en su carácter de Director de Patrimonio de la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas y



- Tesorería General del Estado de Nuevo León, del Oficio número BSG/565/2022 del día 10-diez del mismo mes y año, relativo al nombramiento que le fuera otorgado por el Dr. Javier Luis Navarro Velasco, en su carácter de Secretario General de Gobierno.
3. Copia simple de la Escritura Pública de fecha ilegible, relativa a la donación a favor del Estado de Nuevo León, la cual, de acuerdo al original del certificado de libertad de gravamen aportado por el propio interesado, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 288, folio 4, volumen 136, sección Gran Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de julio de 1949-mil novecientos cuarenta y nueve.
 4. Copia simple del oficio DP/2813/2005 dirigido a la Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de fecha 10-diez de junio del 2005-dos mil cinco, solicitando la Rectificación de Medidas y colindancias del predio que nos ocupa, al cual acompaña copia simple del Acta fuera de Protocolo número 13,227 (trece mil doscientos veintisiete) de fecha 23-veintitrés de febrero de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, titular de la Notaría Pública número 105 (ciento cinco), con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la que hace constar que da fe en cuanto a los límites y colindancias del predio en cuestión; allegando además copia del plano levantado y autorizado por la Brigada Topográfica de la Dirección de Patrimonio; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado: número 412, volumen 24, libro 9, sección Actas Aclaratorias, de fecha 15-quince de junio de 2005-dos mil cinco.
 5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Número 288, Folio 4, Volumen 136, Sección Gran Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 05-cinco de julio de 1949-mil novecientos cuarenta y nueve; con sello de recepción de fecha 12-doce de mayo de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia vigente de que los predios en cuestión se encuentren gravados con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo. Anexa además copia simple del oficio número 12810/DJ/2022 de fecha 17-dieciséis de mayo del año en curso, mediante el cual el Director del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, remite al Director de Patrimonio, el impreso del referido Certificado de libertad de gravámenes.
 6. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 29-veintinueve de junio de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000311-22.
 7. Copia simple del reporte de cuenta de predial de la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal, de fecha 24-veinticuatro de junio del año en curso, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 15-033-001, objeto del trámite que nos ocupa, en cuyo detalle de sub estatus describe que se encuentra exento al 100%.
 8. 5-cinco Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
 9. Carta Poder original, de fecha de 17-dieciséis de junio del 2022-dos mil veintidós otorgada por el Lic. Fernando Javier Villarreal Caballero, en su carácter de Director de Patrimonio de la Procuraduría Fiscal de la Secretaría



de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, a favor de la C. Flor María Alanis Martínez, fungiendo como testigos las C. C.

10. Copia simple de la identificación oficial de los C. C.

11. Escrito firmado por Lic. Fernando Javier Villarreal Caballero, en su carácter de Director de Patrimonio de la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, este último en carácter propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... en virtud de que los predios resultantes serán objeto de un proyecto institucional de la Administración Pública del Estado...".

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 y L, 101, fracciones IV y XII, 102, fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León

II. Que los promoventes cumplen 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 el promovente no acredita que el predio en cuestión forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo que 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.

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, entre estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: "...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 del proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **81,533.360 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **15-033-001** para quedar en **03-tres porciones**:



POL "A" con superficie de **2,651.530 metros cuadrados** con frente a las calles Juventino Rosas y C. Mariano Azueta, **POL "B"** con superficie de **25,640.570 metros cuadrados** con frente a las calles Juventino Rosas y C. Mariano Azueta y **POL "C"** con superficie de **53,241.260 metros cuadrados** con frente a las calles Aquiles Serdán, Juventino Rosas y C. Mariano Azueta, Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **81,533.360 metros cuadrados** 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 la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno y alineamientos viales, previstos en el Plan invocado; solventando 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, 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 los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión en 03-tres porciones** del predio con superficie de **81,533.360 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **15-033-001**, para quedar como sigue: **POL "A"** con superficie de **2,651.530 metros cuadrados** con frente a las calles Juventino Rosas y C. Mariano Azueta, **POL "B"** con superficie de **25,640.570 metros cuadrados** con frente a las calles Juventino Rosas y C. Mariano Azueta y **POL "C"** con superficie de **53,241.260 metros cuadrados** con frente a las calles Aquiles Serdán, Juventino Rosas y C. Mariano Azueta, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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: En relación al escrito descrito en el número 11 del Resultando II del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, en cuanto a que el motivo de su solicitud de fusión es "... en virtud de que los predios resultantes serán objeto de un proyecto institucional de la Administración Pública del Estado ...", se hace de su conocimiento que de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que dispone lo que a continuación se transcribe: "Artículo 305.- 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 para lograr el objeto planteado en su solicitud, deberá cumplir con lo señalado en el diverso numeral 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

QUINTO: 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.

SEXTO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 29-veintinueve de junio de 2022-dos mil veintidós, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas (Aguiles Serdán, Juventino Rosas y C. Mariano Azueta) con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el alineamiento vial que gráficamente se indica en el plano que contiene el proyecto de subdivisión que al efecto se autoriza.

SÉPTIMO: 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 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."


OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.



DÉCIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en tramitaciones urbanísticas que se realizan en el Municipio en materia de Desarrollo Urbano, Notifíquese personalmente por conducto del 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, 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León. --


LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


Lic. Rina Arely Ramos Vazquez
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

LMVA/gsp/lzca

Siendo las 4:43 horas del día 05-cinco del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. _____, en su carácter de _____ del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con _____, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: _____

FIRMA: 

FIRMA: _____