



**INSTRUCTIVO**

A LAS C. C

Presentes. -

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

**Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de junio de 2022-dos mil veintidós.** -----

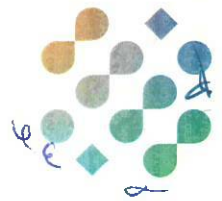
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. **S-186/2021**, formado con motivo del escrito presentado el 17-dieciséis de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, por las **C. C.**

en su carácter de propietarias, la primera de la nuda propiedad y la segunda del usufructo vitalicio; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado bajo el expediente catastral número colindante a la , del Municipio 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, 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; 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 y L, 101 fracciones IV y XII, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Las promoventes acreditan la propiedad mediante copia simple de las siguientes Escrituras Públicas: a) número 15,563-quince mil quinientos sesenta y tres, de fecha 15-quince de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, titular de la Notaría Pública número 74-setenta y cuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Donación del Derecho Real de Nuda Propiedad de bienes inmuebles, con reserva expresa de usufructo vitalicio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 1733, volumen 297, libro 70, sección Propiedad, fecha 21-veintiuno de febrero de 2017-dos mil diecisiete; b) número 16,801-dieciséis mil ochocientos uno, de fecha 20-veinte de febrero de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Vicente Guillermo de Jesús Guerra Guzmán, titular de la Notaría Pública número 4-cuatro, con ejercicio en este Municipio, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 3153, volumen 220, libro 80, sección Propiedad, en fecha 09-nueve de mayo de 1990-mil novecientos noventa; y c) número 1,455-mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 10-diez de marzo de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Rubén Héctor



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.

Quiroga Cantú, titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en este Municipio e inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2505, volumen 238, libro 63, sección Propiedad, en fecha 12-doce de mayo de 1997-mil novecientos noventa y siete.

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, las promoventes presentaron además de las documentales descritas en el Considerando que antecede, lo siguiente:

1. Solicitud correspondiente
2. Copia simple del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fecha 06-seis de mayo de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV-000149-21.
3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 06-seis de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.
4. Copia simple del recibo número 383E-1129, de fecha 10-diez 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 de los referidos predios.
6. Carta poder original de fecha 24-veinticuatro de mayo del año en curso, otorgada por las C. C. \_\_\_\_\_ a favor del C. \_\_\_\_\_, fungiendo como testigos los C. C. \_\_\_\_\_ anexando copia simple de la identificación de cada uno de ellos.
7. Escrito firmado por las C. C. \_\_\_\_\_, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... para realizar una desincorporación de copropiedad".

IV. 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 Centro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-9 de hasta 95 viviendas por hectárea.

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 **Subdivisión** del predio con una superficie de **1,345.21 m<sup>2</sup>** e identificado con el número de expediente catastral \_\_\_\_\_ para quedar en **02-dos porciones: LOTE 1** con superficie de **1,049.36 m<sup>2</sup>** y **LOTE 2** con superficie de **295.85 m<sup>2</sup>** ambos con frente a la \_\_\_\_\_ en la \_\_\_\_\_ Centro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-9 en donde se permiten hasta 95 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 **1,345.21 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000069106**, de fecha 27-veintisiete 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 lo relativo a la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, 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** 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; ubicado frente a la Distrito Urbano Centro del 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 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 de fecha 06-seis de mayo de 2021-dos mil veintiuno, **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colindan los lotes resultantes, por lo que para la calle Miguel Nieto deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**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 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.**"

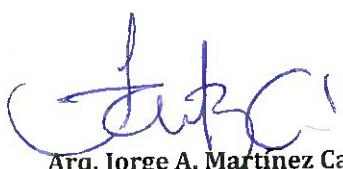
**SÉPTIMO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de 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 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 el C. Secretario 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**

CIAR/gsp/ldca

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las 12:00 horas del día

16 del mes de Junio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Eva María G. Medina Jimenez NOMBRE

FIRMA  FIRMA \_\_\_\_\_