



**I N S T R U C T I V O**

**C. C. MARIA DEL CONSUELO CUEVA DOMENE, ROGELIO CUEVA BARRERA Y ROLANDO CUEVA BARRERA.**  
Blvd. Gustavo Díaz Ordaz No. 122 sur, Col. Santa María  
Monterrey, N.L.  
Presentes

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de junio de 2015-dos mil quince.-----

**V i s t o .-** el expediente administrativo No. **S-44/2015**, formado con motivo de la solicitud formulada por los **C.C. MARIA DEL CONSUELO CUEVA DOMENE, ROGELIO CUEVA BARRERA Y ROLANDO CUEVA BARRERA** en su carácter de propietarios; relativo a la solicitud de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con registro catastral No. **22-106-046**, con superficie de **6,761.20 metros cuadrados**; el cual se acredita mediante las siguientes documentales inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León : **1).- Escritura Pública Número 875-ochocientos setenta y cinco** de fecha 25-veinticinco de julio de 1989-mil novecientos ochenta, pasada ante la Fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, en ejercicio en este Municipio; inscrita bajo el número 9250, Volumen 219, Libro 232, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de octubre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve; **2).- Escritura Pública Número 6,125-seis mil ciento veinticinco**, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito; inscrita bajo el número 11404, Volumen 267, Libro 457, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 5-cinco de noviembre de 2007 dos mil siete; y **3).- Rectificación de Medidas**, acreditada mediante Acta Fuera de Protocolo Número 189,285-ciento ochenta y nueve mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 08-ocho de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Titular de la Notaría Pública Número 129-ceinto veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito, documental inscrita bajo el número 6197, Volumen 109, Libro 124, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince de noviembre del 2013-dos mil trece; predio ubicado colindante a la Avenida Rogelio Cantú Gómez, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, del Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

**C O N S I D E R A N D O**

- I. Que al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D9 donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes, el 15-quince de abril de 2015-dos mil quince señala lo siguiente: *".....Ahora bien en virtud, de que por así convenir a nuestros intereses estamos solicitando la presente subdivisión para llevar a cabo la Disolución física material y jurídica de la copropiedad que tenemos, y aplicarse en los porcentajes correspondientes de su adquisición conservando en copropiedad el Ing. Rogelio Cueva Barrera y Rolando Cueva Barrera el 50% del inmueble, aplicándose el Polígono número 5-B y a favor de la señora María del Consuelo Cueva Domene el Polígono número 5-A correspondiente al 50% de los derechos de copropiedad."*
- III. Que el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.
- IV. Que en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que mediante escrito presentado por los solicitantes en esta Secretaría el 26-veintiseis de mayo del año en curso manifiestan y solicitan lo siguiente: *"por medio de la presente y en relación al trámite de subdivisión del predio con expediente catastral 22-106-046, ya que el mismo no pertenece a fraccionamiento autorizado, le solicitamos se difiera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio "*.
- V. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que en el predio se encuentra baldío, con algunas estructuras desmontables para toldos o carpas.

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.





N° de Oficio: 1655/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° S-044/2015  
Asunto: Subdivisión

VI. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Polígono 5-A** con una superficie de **3,380.60 metros cuadrados** y **Polígono 5-B** con superficie de **3,380.60 metros cuadrados**, predios ubicados colindantes a la Avenida Rogelio Cantú Gomez, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, del Municipio de Monterrey, N.L., respecto a la densidad de zona, que se clasifica como Densidad Alta D-9 en donde se permiten hasta 95 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 **6,761.20 m2**, resultan permitidas las **02-dos** unidades, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. 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"*.

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 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, 220, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y último de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II y 155 fracciones I a XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 10, 11, 12 fracción III y 15 fracción I, Inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio identificado con expediente catastral No. 22-106-046, con superficie de **6,761.20 metros cuadrados**, para resultar el **Polígono 5-A** con una superficie de **3,380.60 metros cuadrados** y **Polígono 5-B** con superficie de **3,380.60 metros cuadrados**, predios ubicados colindantes a la Avenida Rogelio Cantú Gomez, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, 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 que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a lo solicitado por los promoventes mediante escrito presentado en esta Secretaría el 26-veintiseis de mayo del año en curso.

**TERCERO:** Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de construcción ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 221 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios para atender a los nuevos predios que se generen. 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 13-trece de abril de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Blvd. Rogelio Cantú, 44.00 metros, 22.00 metros del eje del mismo y hacia ambos lados, para Av. Aarón Sáenz,

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

[www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)    [alcaldesa@monterrey.gob.mx](mailto:alcaldesa@monterrey.gob.mx)

52 (81) 8130.6565





N° de Oficio: 1655/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° S-044/2015  
Asunto: Subdivisión

30.00 metros, 15.00 metros del eje de la avenida y hacia ambos lados y respetar ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 metros en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**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. De acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *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. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.*

**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 280, fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

**C. LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



C. ARQ. ADRIANA MORENO REYNA  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

AMR/jamc/TVNB/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse JOSE FRANCISCO MATEOS ALVARADO siendo las 12:04 horas del día 20 del mes de JUNIO del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE JORGE E. ZAMARCO O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE José Francisco Mateos Alvarado