



**INSTRUCTIVO**

**A LA C. RAMONA RAMIREZ GARZA**

Calle Antiguo Camino Real No. 6160, Col. Granja Postal  
Monterrey, N.L.  
Presente. -

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 los 08-ocho días del mes de mayo de 2018-dos mil dieciocho.** -----

**VISTO** . - El expediente administrativo número **S-022/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de marzo de 2018-dos mil dieciocho, presentada por la **C. RAMONA RAMIREZ GARZA** en su carácter de PROPIETARIA, mediante la cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **1,147.50 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-205**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 10,854-diez mil ochocientos cincuenta y cuatro de fecha 10-diez de octubre del 2001-dos mil uno, ante la fe del Licenciado Abelardo Benito Rodríguez de León, Notario Público Titular Numero 13-trece, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 9294, Volumen 250, Libro 185, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de diciembre de 2001-dos mil uno, **b)** Escritura Pública Número 7,802-siete mil ochocientos dos de fecha 29-veintinueve de agosto del 2013-dos mil trece, ante el Licenciado Alejandro Zapata González, Notario Público Titular Número 17-dieciséis, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 152, Volumen 288, Libro 7, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de enero de 2014-dos mil catorce, **c)** Acta Aclaratoria ratificada en fecha 04-cuatro de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Alejandro Zapata González Notario Público Titular Número 17-dieciséis según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 12,802/2016-doce mil ochocientos dos diagonal dos mil dieciséis, 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 6963, Volumen 115, Libro 140, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, predio colindante a las calles Paseo del Acueducto y Camino Real en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, 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 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 Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona, misma que se clasifica como Subcentro Urbano.



II. 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.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 13-trece de marzo de 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: " *...ESTAMOS SOLICITANDO LA SUB-DIVISION DE UN LOTE DE MI PROPIEDAD IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE EXP. CAT.- 51-015-205, CALLE CAMINO REAL COL. ESTANZUELA, EL CUAL SE SOLICITA PARA REALIZAR UNA OPERACIÓN DE COMPRA VENTA EN DICHO LOTE...*"

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, debiendo observar normas básicas, entre éstas 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 publica...*".

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **765.00 m2** colindante a la calle Camino Real y **Lote 2** con una superficie de **382.50 m2** colindante a la calle Paseo del Acueducto, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Media D-5 en donde se permiten hasta 42 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 **1,147.50 m2** resultan permitidas las **02-dos** 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 Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020; 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 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 212, 230 fracciones I a V, 234, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 280 fracciones I a la IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 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 N.L., artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito 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 bajo el expediente catastral número **51-015-205** con una superficie de **1,147.50 m2**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **765.00 m2** colindante a la calle Camino Real y **Lote 2** con una superficie de **382.50 m2** colindante a la calle Paseo del Acueducto, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, del Municipio de Monterrey, N. L.



**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** 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 deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

**CUARTO:** 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.

**QUINTO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, señala lo siguiente: Para la calle Acueducto. Deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Camino Real. Deberá respetar 15 metros del eje del camino hacia su propiedad. Si se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**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 la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que establece: "*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 la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.*", de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 280 fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero 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:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin Martinez Barrón, 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 y Ecología de Monterrey.-----



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Arq. Virginia Castillo González  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

g m  
gsp/mcac/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jose Manuel Contreras Ballaneda siendo las 12:07 horas del día 25 del mes de 06 del año 2018

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Liliana Aide Zapata Cerda

FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Jose Manuel Contreras Ballaneda

FIRMA