N° de Oficio: **SDU/02054/2025**
Expediente Nº S-002/2025
Asunto: **Subdivisión**

INSTRUCTIVO

AL C. JORGE HUMBERTO SANTOS MARTÍNEZ
[redacted] 1
[redacted]
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-002/2025 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco. ----------
V I S T O . - El expediente administrativo **No. S-002/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de enero del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el **C. JORGE HUMBERTO SANTOS MARTÍNEZ,** en carácter de propietario; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 [redacted] con superficie de **4,175.78 metros cuadrados,** con frente a la [redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León y [redacted] 3

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en el artículo 306, de la citada Ley y en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el **C. JORGE HUMBERTO SANTOS MARTÍNEZ,** propietario y la C. [redacted] 4 gestora.

2. Copia simple de la Escritura Pública número 1,035-mil treinta y cinco, de fecha 26-veintiséis de diciembre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; relativa a la Protocolización de las constancias del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de Celia Martínez Veliz, expidiendo la **Hijuela** respectiva, adjudicando en favor de los C. [redacted] 4 **Jorge Humberto Santos Martínez** [redacted] diversos inmuebles, entre ellos, el identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2, objeto de la subdivisión que nos ocupa; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [redacted] 3

3. Copia simple de la Escritura Pública número 2,598-dos mil quinientos noventa y ocho, de fecha 19-diecinueve de agosto del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; relativa a la Protocolización de las constancias del Juicio Sucesorio de Intestado a bienes de

09277

ORIGINAL SE PUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Homero Arturo Santos Martínez , expidiendo la **Hijuela** respectiva, adjudicando en favor de los C. C. **Jorge Humberto Santos Martínez** y [redacted] diversos inmuebles, entre ellos, el 33.33% del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] objeto de la subdivisión que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [redacted]

4. Copia simple de la Escritura Pública número 34,413-treinta y cuatro mil cuatrocientos trece, de fecha 04-cuatro de enero del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **Contrato de Permuta de Inmuebles,** mediante el cual, el C. Javier Guadalupe Santos Martínez (Permutante Dos) cede y transmite en **Permuta** el 50% del inmueble identificado con el número de expediente catastral [redacted] en favor del C. **Jorge Humberto Santos Martínez (Permutante Uno)**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [redacted]

5. Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual solicita se registre la **Rectificación de Medidas y Superficie** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de 4,241.14 metros cuadrados, que en consecuencia del levantamiento topográfico llevado a cabo sobre dicho inmueble, **arroja una superficie total de 4,175.78 metros cuadrados**; escrito que fuera ratificado en fecha 30-treinta de abril del 2024-dos mil veinticuatro ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el **Acta Fuera de Protocolo número 113/272793/24**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado [redacted] veinticuatro.

6. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] autorizado en fecha 15-quince de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27596046/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. JORGE HUMBERTO SANTOS MARTÍNEZ**, bajo los números [redacted] ; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

7. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000736/24.

8. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 365G-258, de fecha 02-dos de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral [redacted] con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.

9. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

10. 10-diez Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.

11. Escrito firmado por el **C. JORGE HUMBERTO SANTOS MARTÍNEZ,** propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"... es porque es mi deseo separar el área que actualmente tengo rentada".*

12. Carta Poder original de fecha de 05-cinco de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por el **C. JORGE HUMBERTO SANTOS MARTÍNEZ,** en carácter de propietario, a favor de la C [redacted] ungiendo como testigos los C. C [redacted] nexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.

    a. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **JORGE HUMBERTO SANTOS MARTÍNEZ**, con número [redacted] (Propietario).
    b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C [redacted] con número [redacted] (Gestora).
    c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] con número [redacted] (Testigo).
    d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] con número [redacted] (Testigo).

13. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la subdivisión solicitada.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

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

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, 234, 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, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. Que el promovente cumple 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.

09278

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

III. 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 de los predios.

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 Norte, Distrito Urbano Valle Verde, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-12 de hasta 150 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la **subdivisión** de 01-un predio para resultar **02-dos lotes**, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: *"**Artículo 230**. 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 y deberá observar las siguientes normas básicas: I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; II. 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;".*

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de **4,175.78 metros cuadrados,** para quedar en **02-dos lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,939.52 metros cuadrados** con frente a la [redacted] y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **2,236.26 metros cuadrados,** con frente a la [redacted]; ubicado en el Plano de Densidades como D-12 Alta de hasta 150 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos página 145, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **4,175.78 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten 150 viviendas máximo, para **4,175.78** metros cuadrados lo equivale a **0.417578** hectáreas, resultan permitidas 62.64 viviendas (resultante de 150 viv. x 0. 417578 ha) por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, toda vez que cumplen con la normatividad señalada.

VII. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la subdivisión cuya autorización solicitan, resultan 02-dos lotes los cuales presentan frente a vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que en el presente caso, la solicitud de **Subdivisión** cumple con 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; además se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la Subdivisión del lote en cuestión, de la forma indicada en el numeral VI del presente apartado de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de **4,175.78 metros cuadrados,** para quedar en **02-dos lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,939.52 metros cuadrados** con frente a la [redacted] y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **2,236.26 metros cuadrados,** con f[redacted]

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 a la resolución del alineamiento vial con fecha 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la Avenida Abraham Lincoln y la calle Marsala, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

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*

09279

ORIGINAL SEDUCE MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

*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 antes citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que 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: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente, por 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. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. ----------

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/GSP/LACC/BASH

Siendo las 2:19 P.M. horas del día 16-DIECISÉIS del mes de MAYO del año 2025-DOS MIL VEINTICINCO compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. JORGE HUMBERTO SANTOS MARTINEZ en su carácter de PROPIETARIO del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con OC6401795584, Doy fe. ----------

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: LUIS ANGEL CASTRO CARRIZALES
FIRMA: [signature]
No. DE GAFETE 241376

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [redacted]
FIRMA: [redacted]
IDENTIFICACIÓN [redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-002/2025
	Fecha de Clasificación	30 de junio de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 06-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4.Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma Autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.