



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. JUAN MACÍAS SALAZAR Y ARIEL SERGIO MACÍAS SALAZAR

[Redacted] 1

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-007/2025 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 04-cuatro días del mes de julio del 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-007/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de enero del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los C. C. **JUAN MACÍAS SALAZAR** y **ARIEL SERGIO MACÍAS SALAZAR**, en carácter de propietarios; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 con superficie de **2,436.23 metros cuadrados**, con frente a [Redacted] 1

RESULTANDO

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.- Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. **JUAN MACÍAS SALAZAR** y **ARIEL SERGIO MACÍAS SALAZAR**, propietarios.
2. Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **JUAN MACÍAS SALAZAR**, con número [Redacted] 3 (Propietario).
3. Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **ARIEL SERGIO MACÍAS SALAZAR**, con número [Redacted] 3. (Propietario).
4. Copia simple de la Escritura Pública número 9,244-nueve mil doscientos cuarenta y cuatro, de fecha 06-seis de junio del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Zapata González, titular de la Notaría Pública número 17-diecisiete, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; relativa a la Protocolización de la Sentencia correspondiente del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de Roberto Salazar Castañeda, expidiendo la **Hijuela** respectiva, adjudicando en favor de los C. C. **JUAN MACÍAS SALAZAR** y **ARIEL SERGIO MACÍAS SALAZAR**, el predio objeto de la subdivisión que nos



ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED] 4

5. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual solicita se registre la **Rectificación de Medidas, Superficie y Rumbos**, del predio identificado con el número de expediente catastral **52-087-003** con superficie de 2,291.16 metros cuadrados, que en consecuencia del levantamiento topográfico llevado a cabo sobre dicho inmueble, **arroja una superficie total de 2,436.23 metros cuadrados**; escrito que fuera ratificado en fecha 29-veintinueve de agosto del 2024-dos mil veinticuatro ante el Licenciado José Juan Serna Ibarra, Notario Público número 50-cincuenta, con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el **Acta Fuera de Protocolo número 050/36,586/24**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo e [REDACTED] 4
6. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral **70)52-087-003**, autorizado en fecha 18-dieciocho de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27657427/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. JUAN MACÍAS SALAZAR y ARIEL SERGIO MACÍAS SALAZAR**, bajo el [REDACTED] 4 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] 2, objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 04-cuatro de agosto de 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000500/23.
8. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 345H-3141, de fecha 27-veintisiete de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral [REDACTED] 2 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] 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
10. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
11. Escrito firmado por los **C. C. JUAN MACÍAS SALAZAR Y ARIEL SERGIO MACÍAS SALAZAR**, propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "**... ES POR FUTURA HERENCIA POR PARTE DE AMBOS PROPIETARIOS**".
12. 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



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, 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.

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 el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. 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 la [REDACTED] así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado, en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la **subdivisión** de 01-un predio para resultar **03-tres 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] 2 con superficie de **2,436.23 metros cuadrados** para quedar en **03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **662.00 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **662.00 metros cuadrados**, ambos predios con frente a la [REDACTED] 1 y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **1,112.23 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] 1 con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, como se indica en el Considerando IV, y conforme a la revisión técnica efectuada a los predios en referencia, tenemos que presentan una pendiente aproximada del 13.68%; así mismo la densidad de la zona, que se determina de 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%- por ciento; el predio solicitado respeta dicha densidad, ya que, llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **2,436.23 metros cuadrados** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m²**, se permiten **15 viviendas máximo**, para **2,436.23 m²** lo equivale a **0.242623 hectáreas**, nos resultan permitidas **3.65 viviendas (resultante de 15 viv x 0. 242623 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **03-tres lotes** requeridos, en razón a que se cumple con la normatividad de la densidad 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 03-tres 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:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de **2,436.23 metros cuadrados** para quedar en **03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **662.00 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **662.00 metros cuadrados**, ambos predios con frente a la [REDACTED] 1 y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **1,112.23 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] 1



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 04-cuatro de agosto de 2023-dos mil veintitrés, no se prevé la modificación de los alineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para las calles Ojo de Agua y Saucillo, respetar 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 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. -----



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

[Handwritten signature in blue ink]

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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

[Handwritten signature in green ink]
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

[Handwritten initials in pink and blue]
SCS/OAMM/GSP/AAGG/BASH

Siendo las 1:30 horas del día 29-veintinueve del mes de agosto 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. Ariel Sergio Macías Salazar, en su carácter de Propietario del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 3, Doy fe. -----

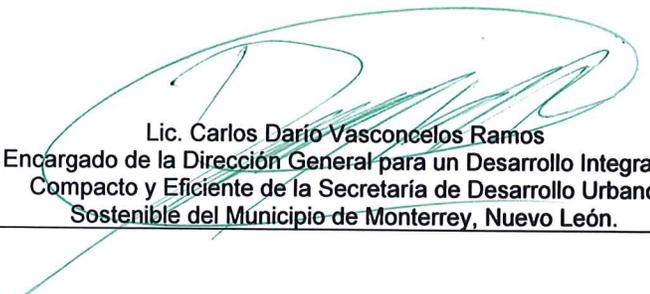
EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Ing. Alan Garza
FIRMA: [Handwritten signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: Ariel Sergio Macías Salazar
FIRMA: 5

No. DE GAFETE 214481

IDENTIFICACIÓN 3

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-007/2025
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Número de inscripción, 5. 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.