



INSTRUCTIVO

**A LAS C. C. PURIFICACIÓN GUADALUPE BERLANGA GARCÍA,
JUANA MARGARITA BERLANGA GARCÍA Y MARÍA GUADALUPE BERLANGA GARCÍA**

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-103/2024 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 03-tres días del mes de marzo del 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-103/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por las C. C. PURIFICACIÓN GUADALUPE BERLANGA GARCÍA, JUANA MARGARITA BERLANGA GARCÍA Y MARÍA GUADALUPE BERLANGA GARCÍA, en carácter de propietarias; respecto de la Subdivisión en 02-dos porciones del predio identificado con el número de expediente catastral con superficie de 202.76 metros cuadrados, con frente a la calle del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

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.- Las peticionarias adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por las C. C. PURIFICACIÓN GUADALUPE BERLANGA GARCÍA, JUANA MARGARITA BERLANGA GARCÍA Y MARÍA GUADALUPE BERLANGA GARCÍA, en carácter de propietarias y el C. en carácter de gestor.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 3,354-tres mil trescientos cincuenta y cuatro, de fecha 08-ocho de diciembre de 1980-mil novecientos ochenta, pasada ante la fe del Licenciado Mario Leija Arzave, titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; relativa a la TRASMISIÓN DE DOMINIO en favor del C. Concepción Berlanga Ríos, del inmueble identificado con el número de expediente catastral objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo

3. Copia simple de la Escritura Pública número 3,623-tres mil seiscientos veintitrés, de fecha 03-tres de octubre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, titular de la Notaría Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Regional del Estado, relativa a la Tramitación Extrajudicial de la Sucesión Testamentaria Acumulada a Bienes de los señores [REDACTED] en la que se adjudica el 50% a la C. **PURIFICACIÓN GUADALUPE BERLANGA GARCIA** y 50% a las C. C. **JUANA MARGARITA BERLANGA GARCÍA y MARIA GUADALUPE BERLANGA GARCÍA**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED]
4. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 18-dieciocho de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27477634/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de las C. C. **PURIFICACIÓN GUADALUPE BERLANGA GARCÍA (50%), JUANA MARGARITA BERLANGA GARCÍA Y MARÍA GUADALUPE BERLANGA GARCÍA (50%)**, bajo el [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.
5. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, de fecha 26-veintiséis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000594/24.
6. Copia simple de comprobante de pago por internet emitido por Municipio de Monterrey, bajo el folio de pago: 859934572, con fecha de pago: 03/01/2024, referencia: **00000000000015328024**, por concepto de **PREDIAL**, anexando Reporte de Cuenta de Predial de la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, de fecha 03-tres de enero de 2024-dos mil veinticuatro, respecto del expediente catastral [REDACTED] en el que se indica que en la misma fecha se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2024, con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
7. 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.
8. 05-cinco Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
9. Carta Poder original de fecha de 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por las C. **C. PURIFICACIÓN GUADALUPE BERLANGA GARCÍA, JUANA MARGARITA BERLANGA GARCÍA y MARÍA GUADALUPE BERLANGA GARCÍA**, en carácter de propietarias, a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED] anexando 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 de la C. **PURIFICACIÓN GUADALUPE BERLANGA GARCÍA**, con número [REDACTED] (Propietaria).
- b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **MARÍA GUADALUPE BERLANGA GARCÍA**, con número [REDACTED] (Propietaria).
- c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **JUANA MARGARITA BERLANGA GARCÍA**, con número [REDACTED] (Propietaria).
- d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Gestor).
- e. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).
- f. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).

10. Escrito de fecha 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por las C. C. **PURIFICACIÓN GUADALUPE BERLANGA GARCÍA, JUANA MARGARITA BERLANGA GARCÍA y MARÍA GUADALUPE BERLANGA GARCÍA**, en carácter de propietarias, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... Debido a que dicha propiedad nos la sido heredada, por tal motivo solicitamos de la manera mas atenta la subdivisión para poder escriturar a nuestros nombres".

11. 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, 229, 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 las promoventes cumplen 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. De acuerdo a la Escritura Pública número 3,354-tres mil trescientos cincuenta y cuatro, de fecha 08-ocho de diciembre de 1980-mil novecientos ochenta, descrita en el numeral 2 del Resultando Segundo, de la presente resolución, (ver foja 2 vuelta), el plano del [REDACTED] fue aprobado por la Dirección de Planificación de Gobierno del Estado, según Actas números 295-doscientos noventa y cinco, de

fecha 11-once de febrero de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro; **307-trescientos siete**, de fecha 06-seis de junio de 1967-mil novecientos sesenta y siete; y **308-trescientos ocho**, de fecha 12-doce de septiembre de 1967-mil novecientos sesenta y siete (anexan copia simple de las referidas Actas); habiendo quedado registrado debidamente dicho plano bajo el número 69, folio sin número, volumen 171, libro IV, Sección I, Sub-Sección A, Gran Propiedad, Fraccionamientos, con fecha 02-dos de diciembre de 1969-mil novecientos sesenta y nueve en el Registro Público de la Propiedad; señalando que en el referido plano, figura el predio objeto de la operación de transmisión de dominio, siendo el identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

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 Sur, Distrito Urbano Garza Sada, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 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 en 02-dos porciones**, 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 **(70) 15-328-024** con superficie de **202.76 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **106.76 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] **1** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **96 metros cuadrados** con frente a [REDACTED] ubicado en el Plano de Densidades como D-10 Alta de hasta 105 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 **202.76 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten 105 viviendas máximo, para **202.76** metros cuadrados lo equivale a **0.020276** hectáreas, nos resultan permitidas 2.12 viviendas (resultado de 105 viv. x 0.020276 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:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **202.76 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **106.76 metros cuadrados** con frente a las calles General Anastasio Párrodi y Quinta Zona, y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **96 metros cuadrados** con frente a [REDACTED]

1

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: De acuerdo a la resolución de alineamiento vial con fecha 26-veintiséis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, relativa al expediente administrativo número PT-ALVI-000594/24, **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 las [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, además deberá respetar ochavo de acuerdo a escrituras.

CUARTO: 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.**"

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

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

LIC. CARLOS DARIO 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/brgc/rsgh/bash

Siendo las 11:40 horas del día 19 del mes de MAYO del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de Gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Roben Steven Garcia Hernandez

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

No. DE GAFETE [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-103/2024
	Fecha de Clasificación	30 de junio 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-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.