



INSTRUCTIVO

AL C. BENJAMÍN MARÍA VIZCAYA FLORES.

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-109/2024 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 10-diez días del mes de julio del 2025-dos mil veinticinco.

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-109/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 26-veintiséis de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. BENJAMÍN MARÍA VIZCAYA FLORES, en carácter de propietario; respecto de la Subdivisión en 03-tres porciones del predio identificado con el número de expediente catastral con superficie de 630.42 metros cuadrados. Con

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. - El peticionario adjunto a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. BENJAMÍN MARÍA VIZCAYA FLORES, en carácter de propietario y el en carácter de gestor.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 26,773-veintiséis mil setecientos setenta y tres, de fecha 02-dos de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Luis Guerra Montemayor, suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública número 62-sesenta y dos, de la cual es titular el Licenciado Manuel García Garza, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, por medio del cual el C. BENJAMÍN MARÍA VIZCAYA FLORES, adquiere la propiedad del inmueble identificado con el número de expediente catastral objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el
3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral autorizado en fecha 20-veinte de enero del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28027320/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de del C. Benjamín María Vizcaya Flores, bajo el 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.
4. Copia simple de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, de fecha 08-ocho de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 000731/24.
5. Copia simple del Reporte de estado de cuenta emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración, mencionando en el apartado de Detalle de pagos, el número de Recibo de pago LINEA-3064660 de fecha 01-primer de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, relativo al pago del impuesto predial de los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto del expediente catastral con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago del impuesto predial al momento del ingreso.
6. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

7. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
8. Carta Poder original de fecha de 20-veinte de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por el **C. BENIAMÍN MARÍA VIZCAYA FLORES** en carácter de propietario, a favor del [REDACTED] ³ fungiendo como testigos lo: [REDACTED] ³ 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 del **C. Benjamín María Vizcaya Flores**, con número [REDACTED] ⁵ (Propietario).
 - b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] ³ con número [REDACTED] ⁵ (Gestor)
 - c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] ³ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo).
 - d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ³ de la Torre, con número [REDACTED] ⁵ (Testigo).
9. Escrito recibido en fecha 26-veintiséis de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el **C. Benjamín María Vizcaya Flores**, en carácter de propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...realizar la donación a mis hijos ...".
10. 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, XLIX y LI, 101 fracciones V, XII y XIV, 102 fracciones II y XIII, 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 los 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 al plano autorizado de la **Colonia Las Cumbres**, el cual fue aprobado por el comité de Planificación del Estado, mediante acuerdo contenido en el punto número 06-seis del Acta Número 234-doscientos treinta y cuatro, de fecha 18-dieciocho de mayo del año 1954-mil novecientos cincuenta y cuatro; el predio objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, se encuentra dentro de dicha colonia; 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 encuentran ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-6, Densidad Media de hasta 56 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.
- 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;"



Nº de Oficio: SDU/02800/2025
Expediente Nº S-109/2024

Asunto: Subdivisión

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **630.42 metros cuadrados**, para quedar en **03-tres lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **210.14 m²** con frente a las [REDACTED], **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **210.14 m²** a dar frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **210.14 m²** con frente a la [REDACTED]

[REDACTED] ubicado según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-6, Densidad Media de hasta 56 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; el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **630.42 m²**, tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m²**, se permiten **56 viviendas máximo**, para **630.42 m²** lo equivale a **0.063042 hectáreas**, nos resultan permitidas **3.53 viviendas (resultante de 56 viviendas x 0.063042 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **03-tres lotes** requeridos, por lo que se cumple con la normatividad señalada en el artículo 230 fracción II de la Ley de la materia.

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 **630.42 metros cuadrados**, para quedar en **03-tres lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **210.14 m²** con frente a las calles Cuarta Avenida y Quinta Avenida, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **210.14 m²** a dar frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **210.14 m²** con frente a la [REDACTED]

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 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, relativa al expediente administrativo número PT-ALVI 000731/24, si se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para las [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la esquina de la [REDACTED] respetar octavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts.

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. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno 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

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

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/BRGC//Dacc/Pomc

Siendo las 12:26 horas del día 04-CUATRO del mes de AGOSTO del año 2025-DOS MIL VEINTICINCO
comparé a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C.
3 en su carácter de GESTOR del interesado, a
fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5. Doy fe. ---

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: LUIS ANGEL CASTRO

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 241376.

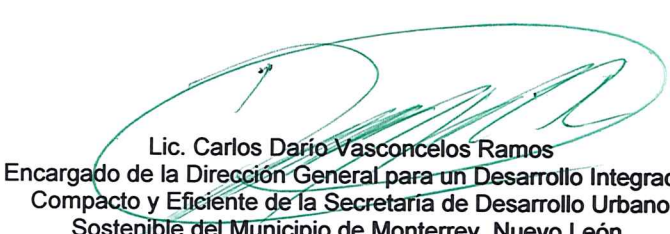
LA PERSONA CON QUEM SE ENTENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE: 3

FIRMA: 6

IDENTIFICACIÓN: 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-109/2024
	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. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector, 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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.	