



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. ALEJANDRO BENAVIDES VALDEZ,
JAVIER ALEJANDRO BENAVIDES VÉLEZ Y
ADRIANA VALDEZ MORTON

1

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-015/2026 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 21-veintiún días del mes de julio del 2026-dos mil veintiséis. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. S-015/2026 formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de marzo del 2026-dos mil veintiséis, presentada por los C. C. ALEJANDRO BENAVIDES VALDEZ en carácter de titular de la nuda propiedad, JAVIER ALEJANDRO BENAVIDES VÉLEZ y ADRIANA VALDEZ MORTON en su carácter de usufructuarios vitalicios; respecto de la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral 2 con superficie de 732.67 metros cuadrados, con frente a la: 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, retificaciones 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 adjuntan a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. ALEJANDRO BENAVIDES VALDEZ en carácter de titular de la nuda propiedad, JAVIER ALEJANDRO BENAVIDES VÉLEZ y ADRIANA VALDEZ MORTON en su carácter de usufructuarios vitalicios y la C. Mónica Ávila Ayala, gestora.
2. Copia simple de la 3 de fecha 25-veinticinco de enero de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, en la cual se hace constar el CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, mediante el cual, el C. ALEJANDRO BENAVIDES VALDEZ entonces menor representado por quienes ejercían su patria potestad, sus padres, los C. C. JAVIER ALEJANDRO BENAVIDES VÉLEZ Y ADRIANA VALDEZ MORTON, adquirieron la nuda propiedad para el primero y el usufructo vitalicio para los dos últimos, del predio

identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED]

3. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad, mediante el cual solicitan la inscripción de la Rectificación de medidas del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] que del levantamiento topográfico arroja una superficie total de **732.67 metros cuadrados**; escrito que fuera ratificado en fecha 06-seis de junio de 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en el [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]
4. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 18-dieciocho de febrero del 2026-dos mil veintiséis, bajo el folio 29077259, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C.C. **ALEJANDRO BENAVIDES VALDEZ (NUDA PROPIEDAD), JAVIER ALEJANDRO BENAVIDES VÉLEZ Y ADRIANA VALDEZ MORTON (USUFRUCTO VITALICIO)**, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registra 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 que nos ocupa, de fecha 22-veintidós de enero del 2026-dos mil veintiséis, relativo al expediente administrativo **PT-ALVI No. 000009/26**.
6. Copia simple de **recibos de pago del impuesto predial** emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, folios 405C-834 y 387K-2837, de fechas 08-ocho de enero y 24-veinticuatro de febrero, de 2026-dos mil veintiséis, respecto del pago de los 03- tres primeros bimestres, del expediente catastral [REDACTED] con lo cual acredita que al ingreso del trámite que nos ocupa, 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. Escrito de fecha 26-veintiséis de febrero del 2026-dos mil veintiséis, firmado por los C. C. **"JAVIER ALEJANDRO BENANVIDES VERLEZ" (SIC), ADRIANA VALDEZ MORTON y ALEJANDRO BENAVIDES VALDEZ**, en carácter de usufructuarios, los dos primeros y titular de la nuda propiedad el último; explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"por sernos necesario para individualizar las áreas así como diversos trámites"*
10. Carta Poder original de fecha 23-veintitrés de febrero del 2026-dos mil veintiséis, otorgada por los C.C. **ALEJANDRO BENAVIDES VALDEZ, JAVIER ALEJANDRO BENAVIDES VÉLEZ Y ADRIANA VALDEZ**



MORTON, en carácter de titular de la nuda propiedad, el primero, y de usufructuarios vitalicios, los dos últimos: a favor de la C. Mónica Ávila Ayala, fungiendo como testigos, las [REDACTED] 4 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:

- a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Javier Alejandro Benavides Vélez con número [REDACTED] 5 (Usufructuario vitalicio).
- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Alejandro Benavides Valdez con número [REDACTED] 5 (titular de la nuda propiedad).
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Adriana Valdez Morton con número [REDACTED] 5 (Usufructuaria vitalicia).
- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Mónica Ávila Ayala, con número [REDACTED] 5 (Gestora).
- e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
- f. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).

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, 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 IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

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 de la colonia Vista Hermosa, Sectores 1, 2 y 3, inscrito en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 9, folio 8, volumen 164, Libro III, sección I Fraccionamientos de fecha 09-nueve de julio de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, el predio en cuestión se encuentra dentro de la referida 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 encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado en el Plano de Densidades en una zona determinada con una Densidad Media tipo D-6 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, 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] ² con superficie de **732.67 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **221.54 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] ¹ y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **511.13 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] ¹

[REDACTED] y como se indica en el Considerando IV, se ubica en el Plano de Densidades como **Densidad Media Tipo D-6** 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, 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 **732.67 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a **10,000 metros cuadrados**, se permiten **56 viviendas máximo**, para **732.67 metros cuadrados** lo equivale a **0.073267 hectáreas**, nos resultan permitidas **4.102952 viviendas (resultante de 56 viv. x 0.073267 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] ² con superficie de **732.67 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **221.54 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] ¹ y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **511.13 metros cuadrados** con frente a la [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 del alineamiento vial con fecha 22-veintidós de enero del 2026-dos mil veintiséis, relativa al expediente administrativo **PT-ALVI No. 000009/26**, si se prevé la modificación del tramo de las Vías Públicas con las que colindan los lotes resultantes, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las calles Barbados y Cabo Verde, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así como también respetar ochavo mínimo de 3.00mts x 3.00 metros en la esquina formada por la intersección de las vialidades antes mencionadas.

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

ARQ. OLGA ALICIA MEZA MORALES
DIRECTORA PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

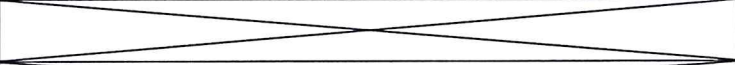
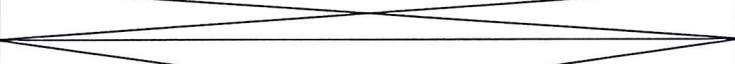
SCS/GSP/KJEC/BASH

Siendo las 10:43 horas del día 29 del mes de JUNIO del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Monica Ayala Ayala en su carácter de Gestora del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe, -----

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Kenia Jaqueline Esquivel Cabrera
FIRMA: [Firma]
No. DE GAFETE 244415

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: Monica Ayala Ayala
FIRMA: [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-015-2026
	Fecha de Clasificación	14 de agosto de 2026
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.